

## 参考資料

1. 図表番号リスト
2. 実態調査にかかる資料
3. 調査アドバイザー資料

## 1. 図表番号リスト

報告書においては、下記の図表を掲載した。

### ■第1章

- 図表 1-2-1 三大都市圏政策区域の自治体の一覧
- 図表 1-2-2 三大都市圏政策区域の自治体位置図
- 図表 1-2-3 選定理由を示すが、選定手順が不明瞭である調査
- 図表 1-2-4 既往調査があることを理由としている調査
- 図表 1-3-1 調査方法との流れ

### ■第2章

- 図表 2-1-1 将来人口の動向
- 図表 2-1-2 都市圏別の総人口の動向
- 図表 2-1-3 将来世帯数・世帯構成の動向
- 図表 2-1-4 空き地面積の動向
- 図表 2-1-5 総住宅数、空き家数及び空き家率の推移
- 図表 2-1-6 土地問題に関する国民の意識調査（平成 22 年度調査）
- 図表 2-1-7 迷惑土地利用の発生による周辺への影響の発生状況
  
- 図表 2-2-1 数値地図 5000 と都市計画基礎調査の比較
- 図表 2-2-2 数値地図 5000 の土地利用区分表
- 図表 2-2-3 東京都土地利用現況調査の土地利用区分表
- 図表 2-2-4 都市圏別のネット空地率の状況（空地率の各区分のメッシュ数の割合）
- 図表 2-2-5 三大都市圏のネット空地率の状況
- 図表 2-2-6 首都圏におけるネット空地率（2000 年、ただし東京都は 2001・2002 年）
- 図表 2-2-7 中部圏におけるネット空地率（2003 年）
- 図表 2-2-8 近畿圏におけるネット空地率（2001 年）
- 図表 2-2-9 首都圏の距離圏別ネット空地率の状況（空地率の各区分のメッシュ数の割合）
- 図表 2-2-10 中部圏の距離圏別ネット空地率の状況（空地率の各区分のメッシュ数の割合）
- 図表 2-2-11 近畿圏の距離圏別ネット空地率の状況（空地率の各区分のメッシュ数の割合）
- 図表 2-2-12 首都圏の距離圏別ネット空地率の状況
- 図表 2-2-13 中部圏の距離圏別ネット空地率の状況
- 図表 2-2-14 近畿圏の距離圏別ネット空地率の状況
- 図表 2-2-15 三大都市圏のメッシュ単位の土地利用の状況
- 図表 2-2-16 三大都市圏のメッシュ単位の土地利用の状況
- 図表 2-2-17 土地利用区分の定義のまとめ
- 図表 2-2-18 首都圏の土地利用区分
- 図表 2-2-19 中部圏の土地利用区分
- 図表 2-2-20 近畿圏の土地利用区分
- 図表 2-2-21 首都圏の土地利用区分とネット空地率の関係（空地率の各区分のメッシュ数の割合）
- 図表 2-2-22 中部圏の土地利用区分とネット空地率の関係（空地率の各区分のメッシュ数の割合）
- 図表 2-2-23 近畿圏の土地利用区分とネット空地率の関係（空地率の各区分のメッシュ数の割合）
- 図表 2-2-24 首都圏の土地利用区分とネット空地率の関係
- 図表 2-2-25 中部圏の土地利用区分とネット空地率の関係
- 図表 2-2-26 近畿圏の土地利用区分とネット空地率の関係
- 図表 2-2-27 都市圏・土地利用区分・距離圏別平均ネット空地率
- 図表 2-2-28 都市圏・土地利用区分・距離圏別平均ネット空地率
- 図表 2-2-29 都市圏・土地利用区分・距離圏別メッシュ数
- 図表 2-2-30 首都圏の距離圏別人口・世帯数増減の状況（2000-2005 年）
- 図表 2-2-31 中部圏の距離圏別人口・世帯数増減の状況（2000-2005 年）
- 図表 2-2-32 近畿圏の距離圏別人口・世帯数増減の状況（2000-2005 年）
- 図表 2-2-33 首都圏の距離圏別人口・世帯数増減の状況（2000-2005 年）

- 図表 2-2-34 中部圏の距離圏別人口・世帯数（2000-2005年）増減の状況
- 図表 2-2-35 近畿圏の距離圏別人口・世帯数増減の状況（2000-2005年）
- 図表 2-2-36 首都圏の人口・世帯数増減の状況（2000-2005年）
- 図表 2-2-37 中部圏の人口・世帯数増減の状況（2000-2005年）
- 図表 2-2-38 近畿圏の人口・世帯数増減の状況（2000-2005年）
- 図表 2-2-39 首都圏の人口・世帯数増減の状況と空地率の関係
- 図表 2-2-40 中部圏の人口・世帯数増減の状況と空地率の関係
- 図表 2-2-41 近畿圏の人口・世帯数増減の状況と空地率の関係
- 図表 2-2-42 首都圏の人口・世帯数増減の状況と空地率の関係
- 図表 2-2-43 中部圏の人口・世帯数増減の状況と空地率の関係
- 図表 2-2-44 近畿圏の人口・世帯数増減の状況と空地率の関係
- 図表 2-2-45 首都圏の人口・世帯数増減の状況と空地率の関係（工業地、その他を除く）
- 図表 2-2-46 中部圏の人口・世帯数増減の状況と空地率の関係（工業地、その他を除く）
- 図表 2-2-47 近畿圏の人口・世帯数増減の状況と空地率の関係（工業地、その他を除く）
- 図表 2-2-48 首都圏の人口・世帯数増減の状況と空地率の関係（工業地、その他を除く）
- 図表 2-2-49 中部圏の人口・世帯数増減の状況と空地率の関係（工業地、その他を除く）
- 図表 2-2-50 近畿圏の人口・世帯数増減の状況と空地率の関係（工業地、その他を除く）
- 図表 2-2-51 H地区の空地の比較
- 図表 2-2-52 F地区の空地の比較
- 図表 2-2-53 横浜市の市街化区域内ネット空地率等（2003年）
- 図表 2-2-54 メッシュ単位の市街化区域内ネット空地率等の構成比（2003年）
- 図表 2-2-55 横浜市市街化区域内の空地の分布（2003年）
- 図表 2-2-56 横浜市市街化区域内ネット未利用地率（2003年）
- 図表 2-2-57 横浜市市街化区域内ネット駐車場率（2003年）
- 図表 2-2-58 横浜市市街化区域内ネット空地率（2003年）
- 図表 2-2-59 横浜市の市街化区域内ネット空地率等の増減（1997年-2003年）
- 図表 2-2-60 メッシュ単位の市街化区域内ネット空地率等増減の構成比（1997年-2003年）
- 図表 2-2-61 横浜市市街化区域内ネット未利用地率の増減（1997年-2003年）
- 図表 2-2-62 横浜市市街化区域内ネット駐車場率の増減（1997年-2003年）
- 図表 2-2-63 横浜市市街化区域内ネット駐車場率の増減（1997年-2003年）
- 図表 2-2-64 鉄道駅からの距離圏別空地の発生状況
- 図表 2-2-65 鉄道駅からの距離圏別空地の発生状況
- 図表 2-2-66 鉄道駅からの距離とネット空地率の関係（2003年）
- 図表 2-2-67 鉄道駅からの距離とネット空地率増減の関係（1997年-2003年）
- 図表 2-2-68 地形分類別空地の発生状況
- 図表 2-2-69 地形分類別空地の発生状況
- 図表 2-2-70 地形分類とネット空地率の関係
- 図表 2-2-71 地形分類とネット空地率の関係
- 図表 2-2-72 換地処分時期別区画整理地区内空地の発生状況
- 図表 2-2-73 換地処分時期別区画整理地区内空地の発生状況
- 図表 2-2-74 土地区画整理事業の年代とネット空地率の関係
- 図表 2-2-75 土地区画整理事業の年代とネット空地率増減の関係
- 図表 2-2-76 人口・世帯数増減別空地の発生状況
- 図表 2-2-77 人口・世帯数増減別空地の発生状況
- 図表 2-2-78 横浜市の人口・世帯数増減と市街化区域内ネット未利用地率増減の関係
- 図表 2-2-79 横浜市の人口・世帯数増減と市街化区域内ネット駐車場率増減の関係
- 図表 2-2-80 横浜市の人口・世帯数増減と市街化区域内ネット空地率増減の関係
- 図表 2-2-81 横浜市の人口・世帯数増減と市街化区域内ネット未利用地率増減の関係
- 図表 2-2-82 横浜市の人口・世帯数増減と市街化区域内ネット駐車場率増減の関係
- 図表 2-2-83 横浜市の人口・世帯数増減と市街化区域内ネット空地率増減の関係
- 図表 2-2-84 人口・世帯数増減とネット空地率増減の関係
- 図表 2-2-85 a地区の主要指標
- 図表 2-2-86 a地区の空地の分布（左：1997年、右：2003年）
- 図表 2-2-87 b地区の主要指標
- 図表 2-2-88 b地区の空地の分布（左：1997年、右：2003年）
- 図表 2-2-89 c地区の主要指標

- 図表 2-2-90 c 地区の空地の分布 (左:1997年、右:2003年)
- 図表 2-2-91 d 地区の主要指標
- 図表 2-2-92 d 地区の空地の分布 (左:1997年、右:2003年)
- 図表 2-2-93 e 地区の主要指標
- 図表 2-2-94 e 地区の空地の分布 (左:1997年、右:2003年)
- 図表 2-2-95 f 地区の主要指標
- 図表 2-2-96 f 地区の空地の分布 (左:1997年、右:2003年)
- 図表 2-2-97 g 地区の主要指標
- 図表 2-2-98 g 地区の空地の分布 (左:1997年、右:2003年)
- 図表 2-2-99 横浜市における1997～2003年(平成9～15年)のネット空地率増減と各項目との関係

- 図表 2-3-1 アンケートの発送及び回収状況
- 図表 2-3-2 空地の発生状況
- 図表 2-3-3 空地が発生している地区 (全体傾向)
- 図表 2-3-4 空地が発生している地区(DID人口別の傾向)
- 図表 2-3-5 空地が発生している地区(総人口規模別の傾向)
- 図表 2-3-6 気なる地区に関する回答状況
- 図表 2-3-7 気になる地区が位置する用途地域等
- 図表 2-3-8 空地等の予防・維持管理・利活用の独自の取組
- 図表 2-3-9 地賦存状況の把握の有無
- 図表 2-3-10 空地賦存状況の整理の方法

### ■第3章

- 図表 3-1-1 地区レベルの空地実態把握調査の流れ

- 図表 3-2-1 査対象地区の選定の流れ
- 図表 3-2-2 本調査で把握の対象とした市街地の類型
- 図表 3-2-3 調査対象地区の候補一覧
- 図表 3-2-4 三大都市圏の土地利用とネット空地率の関係
- 図表 3-2-5 調査対象地区一覧

- 図表 3-3-1-1-1 対象地区の位置 (A地区)
- 図表 3-3-1-1-2 調査対象の範囲
- 図表 3-3-1-1-3 駅舎と駅前広場
- 図表 3-3-1-1-4 駅前広場に面した区画の駐車場
- 図表 3-3-1-1-5 都市計画図
- 図表 3-3-1-1-6 都市計画図現地の概況
- 図表 3-3-1-1-7 人口及び世帯 (1990～2005年<平成2～17年>)
- 図表 3-3-1-1-8 年齢別人口 (2005年<平成17年度>)
- 図表 3-3-1-1-9 事業所数の推移
- 図表 3-3-1-1-10 空き家率(市全体)
- 図表 3-3-1-1-11 地価公示額の推移 (対象地区内の1地点※<商業地域>)
- 図表 3-3-1-1-12 5時点の宅地・空地の現況面積
- 図表 3-3-1-1-13 5時点の宅地・空地の現況面積
- 図表 3-3-1-1-14 3時点間の現況面積の推移
- 図表 3-3-1-1-15 空地の現況図 (1990年)
- 図表 3-3-1-1-16 空地の現況図 (2000年)
- 図表 3-3-1-1-17 空地の現況図 (2010年)
- 図表 3-3-1-1-18 3時点間の宅地・空地の変化面積
- 図表 3-3-1-1-19 3時点の空地変化の詳細分析
- 図表 3-3-1-1-20 3時点の空地変化の詳細分析
- 図表 3-3-1-1-21 3時点の変化回数別の集計
- 図表 3-3-1-1-22 空地変化図 (1990年→2000年)
- 図表 3-3-1-1-23 空地変化図 (2000年→2010年)
- 図表 3-3-1-1-24 空地変化の総括図 (1990年→2010年)
- 図表 3-3-1-1-25 一区画の地積レンジ

- 図表 3-3-1-1-26 空地所有者の属性
- 図表 3-3-1-1-27 空地所有者の居住地
- 図表 3-3-1-1-28 宅地から空地に変化した時期
- 図表 3-3-1-1-29 空地である期間
- 図表 3-3-1-1-30 空地化と登記簿上の所有関係との関連性
- 図表 3-3-1-1-31 所有権の変化を伴う空地化がみられた筆の概況
- 図表 3-3-1-1-32 居住または営業年数
- 図表 3-3-1-1-33 周辺の空家の量に関する実感(問 2 ①)
- 図表 3-3-1-1-34 周辺の空地の量に関する実感(問 2 ②)
- 図表 3-3-1-1-35 周辺の空家の 10 年間の変化に関する実感(問 3 ①)
- 図表 3-3-1-1-36 周辺の空地の 10 年間の変化に関する実感(問 3 ②)
- 図表 3-3-1-1-37 空地であることの利点(問 4)
- 図表 3-3-1-1-38 空地であることの現在または将来の課題(問 5)
- 図表 3-3-1-1-39 空地の利活用の意向(問 6)
- 図表 3-3-1-1-40 空地の活用の際しての問題点(問 7)
- 図表 3-3-1-1-41 隣の空地の活用意向(問 8)
- 図表 3-3-1-1-42 所有している土地の活用意向(問 9)
- 図表 3-3-1-1-43 空地の面積(問 1 ①)
- 図表 3-3-1-1-44 空地にしている期間(問 1 ②)
- 図表 3-3-1-1-45 空地にしている理由(問 1 ③)
- 図表 3-3-1-1-46 管理の内容【複数回答】(問 2 ①)
- 図表 3-3-1-1-47 管理の担い手【複数回答】(問 2 ②)
- 図表 3-3-1-1-48 空地として所有する利点【複数回答】(問 3 ①)
- 図表 3-3-1-1-49 空地として所有する不利点【複数回答】(問 3 ②)
- 図表 3-3-1-1-50 今後 10 年以内での売却、賃貸の意向(問 4)
- 図表 3-3-1-1-51 空地の利活用の意向【複数回答】(問 5)
- 図表 3-3-1-1-52 空地の賃貸または売却の検討の経験(問 6 ①)

- 図表 3-3-1-2-1 対象地区の位置 (B 地区)
- 図表 3-3-1-2-2 対象地区の範囲
- 図表 3-3-1-2-3 地区の外周部から地区を見上げた様子
- 図表 3-3-1-2-4 地区内の様子
- 図表 3-3-1-2-5 都市計画図
- 図表 3-3-1-2-6 現地の概況
- 図表 3-3-1-2-7 人口及び世帯 (1990～2005 年<平成 2～17 年>)
- 図表 3-3-1-2-8 年齢別人口 (平成 17 年度)
- 図表 3-3-1-2-9 事業所数の推移
- 図表 3-3-1-2-10 空き家率(市全体)
- 図表 3-3-1-2-11 地価公示額の推移 (対象地区内の 1 地点※<第 1 種低層住居専用地域>)
- 図表 3-3-1-2-12 5 時点の宅地・空地の現況面積
- 図表 3-3-1-2-13 5 時点の宅地・空地の現況面積
- 図表 3-3-1-2-14 3 時点間の宅地・空地の変化面積
- 図表 3-3-1-2-15 空地の現況図(1990 年)
- 図表 3-3-1-2-16 空地の現況図(2000 年)
- 図表 3-3-1-2-17 空地の現況図(2010 年)
- 図表 3-3-1-2-18 3 時点間の宅地・空地の変化面積
- 図表 3-3-1-2-19 3 時点の空地変化の詳細分析
- 図表 3-3-1-2-20 3 時点の空地変化の詳細分析
- 図表 3-3-1-2-21 3 時点の変化回数別の集計
- 図表 3-3-1-2-22 空地の変化図(1990 年→2000 年)
- 図表 3-3-1-2-23 空地の変化図(2000 年→2010 年)
- 図表 3-3-1-2-24 空地変化総括図(1990 年→2010 年)
- 図表 3-3-1-2-25 一区画の地積レンジ
- 図表 3-3-1-2-26 空地所有者の属性
- 図表 3-3-1-2-27 空地所有者の居住地
- 図表 3-3-1-2-28 宅地から空地に変化した時期

- 図表 3-3-1-2-29 空地である期間  
 図表 3-3-1-2-30 空地化と登記簿上の所有関係との関連性  
 図表 3-3-1-2-31 所有権の変化を伴う空地化がみられた筆の概況  
 図表 3-3-1-2-32 一体利用されている区画の内訳  
 図表 3-3-1-2-33 田宮町における一体利用の状況  
 図表 3-3-1-2-34 居住または営業年数(問 1)  
 図表 3-3-1-2-35 周辺の空家の量に関する実感(問 2 ①)  
 図表 3-3-1-2-36 周辺の空地の量に関する実感(問 2 ②)  
 図表 3-3-1-2-37 周辺の空家の 10 年間の変化に関する実感(問 3 ①)  
 図表 3-3-1-2-38 周辺の空地の 10 年間の変化に関する実感(問 3 ②)  
 図表 3-3-1-2-39 空地であることの利点(問 4)  
 図表 3-3-1-2-40 空地であることの現在または将来の課題(問 5)  
 図表 3-3-1-2-41 空地の利活用の意向(問 6)  
 図表 3-3-1-2-42 空地の活用の際しての問題点(問 7)  
 図表 3-3-1-2-43 隣の空地の活用意向(問 8)  
 図表 3-3-1-2-44 所有している土地の活用意向(問 9)  
 図表 3-3-1-2-45 空地の面積(問 1 ①)  
 図表 3-3-1-2-46 空地にしている期間(問 1 ②)  
 図表 3-3-1-2-47 空地にしている理由(問 1 ③)  
 図表 3-3-1-2-48 管理の内容【複数回答】(問 2 ①)  
 図表 3-3-1-2-49 管理の担い手【複数回答】(問 2 ②)  
 図表 3-3-1-2-50 空地として所有する利点【複数回答】(問 3 ①)  
 図表 3-3-1-2-51 空地として所有する不利点【複数回答】(問 3 ②)  
 図表 3-3-1-2-52 今後 10 年以内での売却、賃貸の意向(問 4)  
 図表 3-3-1-2-53 空地の利活用の意向【複数回答】(問 5)  
 図表 3-3-1-2-54 空地の賃貸または売却の検討の経験(問 6 ①)
- 図表 3-3-1-3-1 対象地区の位置(C 地区)  
 図表 3-3-1-3-2 対象地区の範囲  
 図表 3-3-1-3-3 丸の内駅の地上出口(桜通沿い、左側が対象地区)  
 図表 3-3-1-3-4 長者通り沿い  
 図表 3-3-1-3-5 都市計画図  
 図表 3-3-1-3-6 現地の概況  
 図表 3-3-1-3-7 人口及び世帯(1990～2005 年<平成 2～17 年>)  
 図表 3-3-1-3-8 年齢別人口(2005 年<平成 17 年度>)  
 図表 3-3-1-3-9 事業所数の推移  
 図表 3-3-1-3-10 空き家率(区全体)  
 図表 3-3-1-3-11 地価公示額の推移(対象地区内の 1 地点※<商業地域>)  
 図表 3-3-1-3-12 5 時点の宅地・空地の現況面積  
 図表 3-3-1-3-13 5 時点の宅地・空地の現況面積  
 図表 3-3-1-3-14 3 時点間の宅地・空地の変化面積  
 図表 3-3-1-3-15 空地の現況図(1990 年)  
 図表 3-3-1-3-16 空地の現況図(2000 年)  
 図表 3-3-1-3-17 空地の現況図(2010 年)  
 図表 3-3-1-3-18 3 時点間の宅地・空地の変化面積  
 図表 3-3-1-3-19 3 時点の空地変化の詳細分析  
 図表 3-3-1-3-20 3 時点の空地変化の詳細分析  
 図表 3-3-1-3-21 3 時点の変化回数別の集計  
 図表 3-3-1-3-22 空地の変化図(1990 年→2000 年)  
 図表 3-3-1-3-23 空地の変化図(2000 年→2010 年)  
 図表 3-3-1-3-24 空地変化総括図(1990 年→2010 年)  
 図表 3-3-1-3-25 一区画の地積レンジ  
 図表 3-3-1-3-26 空地所有者の属性  
 図表 3-3-1-3-27 空地所有者の居住地  
 図表 3-3-1-3-28 宅地から空地に変化した時期  
 図表 3-3-1-3-29 空地である期間

- 図表 3-3-1-3-30 空地化と登記簿上の所有関係との関連性
- 図表 3-3-1-3-31 所有権の変化を伴う空地化がみられた筆の概況
- 図表 3-3-1-3-32 所有権の変化を伴う空地化がみられた筆の概況
- 図表 3-3-1-3-33 居住または営業年数(問 1)
- 図表 3-3-1-3-34 周辺の空家の量に関する実感(問 2 ①)
- 図表 3-3-1-3-35 周辺の空地の量に関する実感(問 2 ②)
- 図表 3-3-1-3-36 周辺の空家の 10 年間の変化に関する実感(問 3 ①)
- 図表 3-3-1-3-37 周辺の空地の 10 年間の変化に関する実感(問 3 ②)
- 図表 3-3-1-3-38 空地であることの利点(問 4)
- 図表 3-3-1-3-39 空地であることの現在または将来の課題(問 5)
- 図表 3-3-1-3-40 空地の利活用の意向(問 6)
- 図表 3-3-1-3-41 空地の活用の際しての問題点(問 7)
- 図表 3-3-1-3-42 隣の空地の活用意向(問 8)
- 図表 3-3-1-3-43 所有している土地の活用意向(問 9)
- 図表 3-3-1-3-44 空地の面積(問 1 ①)
- 図表 3-3-1-3-45 空地にしている期間(問 1 ②)
- 図表 3-3-1-3-46 空地にしている理由(問 1 ③)
- 図表 3-3-1-3-47 管理の内容【複数回答】(問 2 ①)
- 図表 3-3-1-3-48 管理の担い手【複数回答】(問 2 ②)
- 図表 3-3-1-3-49 空地として所有する利点【複数回答】(問 3 ①)
- 図表 3-3-1-3-50 空地として所有する不利点【複数回答】(問 3 ②)
- 図表 3-3-1-3-51 今後 10 年以内での売却、賃貸の意向(問 4)
- 図表 3-3-1-3-52 空地の利活用の意向【複数回答】(問 5)
- 図表 3-3-1-3-53 空地の賃貸または売却の検討の経験(問 6 ①)

- 図表 3-3-1-4-1 対象地区の位置(D地区)
- 図表 3-3-1-4-2 対象地区の範囲
- 図表 3-3-1-4-3 住工混在地に位置する駐車場
- 図表 3-3-1-4-4 地区内のミニ戸建住宅地
- 図表 3-3-1-4-5 都市計画図
- 図表 3-3-1-4-6 現地の概況
- 図表 3-3-1-4-7 人口及び世帯(1990～2005年<平成2～17年>)
- 図表 3-3-1-4-8 年齢別人口(2005年<平成17年度>)
- 図表 3-3-1-4-9 事業所数の推移
- 図表 3-3-1-4-10 空き家率(東大阪市全体)
- 図表 3-3-1-4-11 地価公示額の推移(対象地区内の1地点※<第1種低層住居専用地域>)
- 図表 3-3-1-4-12 5時点の宅地・空地の現況面積
- 図表 3-3-1-4-13 5時点の宅地・空地の現況面積
- 図表 3-3-1-4-14 3時点間の宅地・空地の変化面積
- 図表 3-3-1-4-15 空地の現況図(1990年)
- 図表 3-3-1-4-16 空地の現況図(2000年)
- 図表 3-3-1-4-17 空地の現況図(2010年)
- 図表 3-3-1-4-18 3時点間の宅地・空地の変化面積
- 図表 3-3-1-4-19 3時点の空地変化の詳細分析
- 図表 3-3-1-4-20 3時点の空地変化の詳細分析
- 図表 3-3-1-4-21 3時点の変化回数別の集計
- 図表 3-3-1-4-22 空地の変化図(1990年→2000年)
- 図表 3-3-1-4-23 空地の変化図(2000年→2010年)
- 図表 3-3-1-4-24 空地変化総括図(1990年→2010年)
- 図表 3-3-1-4-25 一区画の地積レンジ
- 図表 3-3-1-4-26 空地所有者の属性
- 図表 3-3-1-4-27 空地所有者の居住地
- 図表 3-3-1-4-28 宅地から空地に変化した時期
- 図表 3-3-1-4-29 空地である期間
- 図表 3-3-1-4-30 空地化と登記簿上の所有関係との関連性
- 図表 3-3-1-4-31 所有権の変化を伴う空地化がみられた筆の概況

- 図表 3-3-1-4-32 居住または営業年数(問 1)
- 図表 3-3-1-4-33 周辺の空家の量に関する実感(問 2 ①)
- 図表 3-3-1-4-34 周辺の空地の量に関する実感(問 2 ②)
- 図表 3-3-1-4-35 周辺の空家の 10 年間の変化に関する実感(問 3 ①)
- 図表 3-3-1-4-36 周辺の空地の 10 年間の変化に関する実感(問 3 ②)
- 図表 3-3-1-4-37 空地であることの利点(問 4)
- 図表 3-3-1-4-38 空地であることの現在または将来の課題(問 5)
- 図表 3-3-1-4-39 空地の利活用の意向(問 6)
- 図表 3-3-1-4-40 空地の活用の際しての問題点(問 7)
- 図表 3-3-1-4-41 隣の空地の活用意向(問 8)
- 図表 3-3-1-4-42 所有している土地の活用意向(問 9)
- 図表 3-3-1-4-43 空地の面積(問 1 ①)
- 図表 3-3-1-4-44 空地にしている期間(問 1 ②)
- 図表 3-3-1-4-45 空地にしている理由(問 1 ③)
- 図表 3-3-1-4-46 管理の内容【複数回答】(問 2 ①)
- 図表 3-3-1-4-47 管理の担い手【複数回答】(問 2 ②)
- 図表 3-3-1-4-48 空地として所有する利点【複数回答】(問 3 ①)
- 図表 3-3-1-4-49 空地として所有する不利点【複数回答】(問 3 ②)
- 図表 3-3-1-4-50 今後 10 年以内での売却、賃貸の意向(問 4)
- 図表 3-3-1-4-51 空地の利活用の意向【複数回答】(問 5)
- 図表 3-3-1-4-52 空地の賃貸または売却の検討の経験(問 6 ①)

- 図表 3-3-1-5-1 対象地区の位置 (E 地区)
- 図表 3-3-1-5-2 対象地区の範囲
- 図表 3-3-1-5-3 住工が混在する様子
- 図表 3-3-1-5-4 地区内の細い路地
- 図表 3-3-1-5-5 都市計画図
- 図表 3-3-1-5-6 現地の概況
- 図表 3-3-1-5-7 人口及び世帯 (1990～2005 年<平成 2～17 年>)
- 図表 3-3-1-5-8 年齢別人口 (2005 年<平成 17 年度>)
- 図表 3-3-1-5-9 事業所数の推移
- 図表 3-3-1-5-10 空き家率(区全体)
- 図表 3-3-1-5-11 地価公示額の推移 (対象地区内の 1 地点※<第 1 種低層住居専用地域>)
- 図表 3-3-1-5-12 5 時点の宅地・空地の現況面積
- 図表 3-3-1-5-13 5 時点の宅地・空地の現況面積
- 図表 3-3-1-5-14 3 時点間の宅地・空地の変化面積
- 図表 3-3-1-5-15 空地の現況図(1990 年)
- 図表 3-3-1-5-16 空地の現況図(2000 年)
- 図表 3-3-1-5-17 空地の現況図(2010 年)
- 図表 3-3-1-5-18 3 時点間の宅地・空地の変化面積
- 図表 3-3-1-5-19 3 時点の空地変化の詳細分析
- 図表 3-3-1-5-20 3 時点の空地変化の詳細分析
- 図表 3-3-1-5-21 3 時点の変化回数別の集計
- 図表 3-3-1-5-22 空地の変化図(1990 年→2000 年)
- 図表 3-3-1-5-23 空地の変化図(2000 年→2010 年)
- 図表 3-3-1-5-24 空地変化総括図(1990 年→2010 年)
- 図表 3-3-1-5-25 一区画の地積レンジ
- 図表 3-3-1-5-26 空地所有者の属性
- 図表 3-3-1-5-27 空地所有者の居住地
- 図表 3-3-1-5-28 宅地から空地に変化した時期
- 図表 3-3-1-5-29 空地である期間
- 図表 3-3-1-5-30 空地化と登記簿上の所有関係との関連性
- 図表 3-3-1-5-31 所有権の変化を伴う空地化がみられた筆の概況
- 図表 3-3-1-5-32 居住または営業年数(問 1)
- 図表 3-3-1-5-33 周辺の空家の量に関する実感(問 2 ①)
- 図表 3-3-1-5-34 周辺の空地の量に関する実感(問 2 ②)

- 図表 3-3-1-5-35 周辺の空家の 10 年間の変化に関する実感(問 3 ①)
- 図表 3-3-1-5-36 周辺の空地の 10 年間の変化に関する実感(問 3 ②)
- 図表 3-3-1-5-37 空地であることの利点(問 4)
- 図表 3-3-1-5-38 空地であることの現在または将来の課題(問 5)
- 図表 3-3-1-5-39 空地の利活用の意向(問 6)
- 図表 3-3-1-5-40 空地の活用の際しての問題点(問 7)
- 図表 3-3-1-5-41 隣の空地の活用意向(問 8)
- 図表 3-3-1-5-42 所有している土地の活用意向(問 9)
- 図表 3-3-1-5-43 空地の面積(問 1 ①)
- 図表 3-3-1-5-44 空地にしている期間(問 1 ②)
- 図表 3-3-1-5-45 空地にしている理由(問 1 ③)
- 図表 3-3-1-5-46 管理の内容【複数回答】(問 2 ①)
- 図表 3-3-1-5-47 管理の担い手【複数回答】(問 2 ②)
- 図表 3-3-1-5-48 空地として所有する利点【複数回答】(問 3 ①)
- 図表 3-3-1-5-49 空地として所有する不利点【複数回答】(問 3 ②)
- 図表 3-3-1-5-50 今後 10 年以内での売却、賃貸の意向(問 4)
- 図表 3-3-1-5-51 空地の利活用の意向【複数回答】(問 5)
- 図表 3-3-1-5-52 空地の賃貸または売却の検討の経験(問 6 ①)

- 図表 3-3-1-6-1 対象地区の位置 (F 地区)
- 図表 3-3-1-6-2 対象地区の範囲
- 図表 3-3-1-6-3 めじろ台駅の駅前広場
- 図表 3-3-1-6-4 住宅地の様子
- 図表 3-3-1-6-5 都市計画図
- 図表 3-3-1-6-6 現地の概況
- 図表 3-3-1-6-7 人口及び世帯 (1990～2005 年<平成 2～17 年>)
- 図表 3-3-1-6-8 年齢別人口 (2005 年<平成 17 年度>)
- 図表 3-3-1-6-9 事業所数の推移
- 図表 3-3-1-6-10 空き家率(市全体)
- 図表 3-3-1-6-11 地価公示額の推移 (対象地区内の 1 地点※<第 1 種低層住居専用地域>)
- 図表 3-3-1-6-12 5 時点の宅地・空地の現況面積
- 図表 3-3-1-6-13 5 時点の宅地・空地の現況面積
- 図表 3-3-1-6-14 3 時点間の宅地・空地の変化面積
- 図表 3-3-1-6-15 空地の現況図(1990 年)
- 図表 3-3-1-6-16 空地の現況図(2000 年)
- 図表 3-3-1-6-17 空地の現況図(2010 年)
- 図表 3-3-1-6-18 3 時点間の宅地・空地の変化面積
- 図表 3-3-1-6-19 3 時点の空地変化の詳細分析
- 図表 3-3-1-6-20 3 時点の空地変化の詳細分析
- 図表 3-3-1-6-21 3 時点の変化回数別の集計
- 図表 3-3-1-6-22 空地の変化図(1990 年→2000 年)
- 図表 3-3-1-6-23 空地の変化図(2000 年→2010 年)
- 図表 3-3-1-6-24 空地変化総括図(1990 年→2010 年)

- 図表 3-3-1-7-1 対象地区の位置 (G 地区)
- 図表 3-3-1-7-2 対象地区の範囲
- 図表 3-3-1-7-3 拝島駅の駅前広場
- 図表 3-3-1-7-4 地区内の様子
- 図表 3-3-1-7-5 都市計画図
- 図表 3-3-1-7-6 現地の概況
- 図表 3-3-1-7-7 人口及び世帯 (1990～2005 年<平成 2～17 年>)
- 図表 3-3-1-7-8 年齢別人口 (2005 年<平成 17 年度>)
- 図表 3-3-1-7-9 事業所数の推移
- 図表 3-3-1-7-10 空き家率(市全体)
- 図表 3-3-1-7-11 地価公示額の推移 (対象地区内の 1 地点※<第 1 種低層住居専用地域>)
- 図表 3-3-1-7-12 5 時点の宅地・空地の現況面積

- 図表 3-3-1-7-13 5 時点の宅地・空地の現況面積
- 図表 3-3-1-7-14 3 時点間の宅地・空地の変化面積
- 図表 3-3-1-7-15 空地の現況図(1990 年)
- 図表 3-3-1-7-16 空地の現況図(2000 年)
- 図表 3-3-1-7-17 空地の現況図(2010 年)
- 図表 3-3-1-7-18 3 時点間の宅地・空地の変化面積
- 図表 3-3-1-7-19 3 時点の空地変化の詳細分析
- 図表 3-3-1-7-20 3 時点の空地変化の詳細分析
- 図表 3-3-1-7-21 3 時点の変化回数別の集計
- 図表 3-3-1-7-22 空地の変化図(1990 年→2000 年)
- 図表 3-3-1-7-23 空地の変化図(2000 年→2010 年)
- 図表 3-3-1-7-24 空地変化総括図(1990 年→2010 年)

- 図表 3-3-1-8-1 対象地区の位置 (H 地区)
- 図表 3-3-1-8-2 対象地区の範囲
- 図表 3-3-1-8-3 地区中央を通る幹線道路沿いの様子
- 図表 3-3-1-8-4 地区内の住宅の様子
- 図表 3-3-1-8-5 都市計画図
- 図表 3-3-1-8-6 現地の概況
- 図表 3-3-1-8-7 人口及び世帯 (1990～2005 年<平成 2～17 年>)
- 図表 3-3-1-8-8 年齢別人口 (2005 年<平成 17 年度>)
- 図表 3-3-1-8-9 事業所数の推移
- 図表 3-3-1-8-10 空き家率(区全体)
- 図表 3-3-1-8-11 地価公示額の推移 (対象地区内の 1 地点※<第 1 種低層住居専用地域>)
- 図表 3-3-1-8-12 5 時点の宅地・空地の現況面積
- 図表 3-3-1-8-13 5 時点の宅地・空地の現況面積
- 図表 3-3-1-8-14 3 時点間の宅地・空地の変化面積
- 図表 3-3-1-8-15 空地の現況図(1990 年)
- 図表 3-3-1-8-16 空地の現況図(2000 年)
- 図表 3-3-1-8-17 空地の現況図(2010 年)
- 図表 3-3-1-8-18 3 時点間の宅地・空地の変化面積
- 図表 3-3-1-8-19 3 時点の空地変化の詳細分析
- 図表 3-3-1-8-20 3 時点の空地変化の詳細分析
- 図表 3-3-1-8-21 3 時点の変化回数別の集計
- 図表 3-3-1-8-22 空地の変化図(1990 年→2000 年)
- 図表 3-3-1-8-23 空地の変化図(2000 年→2010 年)
- 図表 3-3-1-8-24 空地変化総括図(1990 年→2010 年)

- 図表 3-3-1-9-1 対象地区の位置 (I 地区)
- 図表 3-3-1-9-2 対象地区の範囲
- 図表 3-3-1-9-3 都市計画図
- 図表 3-3-1-9-4 現地の概況
- 図表 3-3-1-9-5 人口及び世帯 (1990～2005 年<平成 2～17 年>)
- 図表 3-3-1-9-6 年齢別人口 (2005 年<平成 17 年度>)
- 図表 3-3-1-9-7 事業所数の推移
- 図表 3-3-1-9-8 空き家率(市全体)
- 図表 3-3-1-9-9 地価公示額の推移 (対象地区内の 1 地点※<第 1 種低層住居専用地域>)
- 図表 3-3-1-9-10 5 時点の宅地・空地の現況面積
- 図表 3-3-1-9-11 5 時点の宅地・空地の現況面積
- 図表 3-3-1-9-12 3 時点間の宅地・空地の変化面積
- 図表 3-3-1-9-13 空地の現況図(1990 年)
- 図表 3-3-1-9-14 空地の現況図(2000 年)
- 図表 3-3-1-9-15 空地の現況図(2010 年)
- 図表 3-3-1-9-16 3 時点間の宅地・空地の変化面積
- 図表 3-3-1-9-17 3 時点の空地変化の詳細分析
- 図表 3-3-1-9-18 3 時点の空地変化の詳細分析

- 図表 3-3-1-9-19 3時点の変化回数別の集計
- 図表 3-3-1-9-20 空地の変化図(1990年→2000年)
- 図表 3-3-1-9-21 空地の変化図(2000年→2010年)
- 図表 3-3-1-9-22 空地変化総括図(1990年→2010年)

- 図表 3-3-1-10-1 対象地区の位置 (J地区)
- 図表 3-3-1-10-2 対象地区の範囲
- 図表 3-3-1-10-3 都市計画図
- 図表 3-3-1-10-4 現地の概況
- 図表 3-3-1-10-5 人口及び世帯 (1990～2005年<平成2～17年>)
- 図表 3-3-1-10-6 年齢別人口 (2005年<平成17年度>)
- 図表 3-3-1-10-7 事業所数の推移
- 図表 3-3-1-10-8 空き家率(市全体)
- 図表 3-3-1-10-9 地価公示額の推移 (対象地区内の1地点※<第1種低層住居専用地域>)
- 図表 3-3-1-10-10 5時点の宅地・空地の現況面積
- 図表 3-3-1-10-11 5時点の宅地・空地の現況面積
- 図表 3-3-1-10-12 3時点間の宅地・空地の変化面積
- 図表 3-3-1-10-13 空地の現況図(1990年)
- 図表 3-3-1-10-14 空地の現況図(2000年)
- 図表 3-3-1-10-15 空地の現況図(2010年)
- 図表 3-3-1-10-16 3時点間の宅地・空地の変化面積
- 図表 3-3-1-10-17 3時点の空地変化の詳細分析
- 図表 3-3-1-10-18 3時点の空地変化の詳細分析
- 図表 3-3-1-10-19 3時点の変化回数別の集計
- 図表 3-3-1-10-20 空地の変化図(1990年→2000年)
- 図表 3-3-1-10-21 空地の変化図(2000年→2010年)
- 図表 3-3-1-10-22 空地変化総括図(1990年→2010年)

- 図表 3-3-2-1 本節で用いる指標及び指標の意味合い
- 図表 3-3-2-2 A地区の概況
- 図表 3-3-2-3 B地区の概況
- 図表 3-3-2-4 C地区の概況
- 図表 3-3-2-5 D地区の概況
- 図表 3-3-2-6 E地区の概況
- 図表 3-3-2-7 F地区の概況
- 図表 3-3-2-8 G地区の概況
- 図表 3-3-2-9 H地区の概況
- 図表 3-3-2-10 I地区の概況
- 図表 3-3-2-11 J地区の概況

- 図表 3-4-1 アンケートの実施方法
- 図表 3-4-2 地域住民アンケートの回収状況
- 図表 3-4-3 土地所有者アンケートの回収状況
- 図表 3-4-4 回答者の年齢構成 (問10)
- 図表 3-4-5 回答者の年齢構成[5地区総計] (問10)
- 図表 3-4-6 回答者の性別 (問11)
- 図表 3-4-7 回答者の性別[5地区総計] (問11)
- 図表 3-4-8 回答者の職業 (問12)
- 図表 3-4-9 回答者の職業[5地区総計] (問10)
- 図表 3-4-10 回答者の世帯人数 (問13(1))
- 図表 3-4-11 回答者の世帯人数 [5地区総計] (問13(1))
- 図表 3-4-12 回答者の世帯構成 (問13(2))
- 図表 3-4-13 回答者の世帯構成[5地区総計] (問13(2))
- 図表 3-4-14 居住または営業年数 (問1)
- 図表 3-4-15 居住または営業年数[5地区総計] (問1)
- 図表 3-4-16 周辺の空家の量に関する実感 (問2①)

- 図表 3-4-17 周辺の空家の量に関する実感[5地区総計] (問2①)
- 図表 3-4-18 周辺の空地の量に関する実感 (問2②)
- 図表 3-4-19 周辺の空地の量に関する実感[5地区総計] (問2②)
- 図表 3-4-20 第3章3で把握した住宅地図に基づく事例対象地区の空地率 (参考)
- 図表 3-4-21 周辺の空地の量に関する実感 (問2②)
- 図表 3-4-22 周辺の空家の量に関する実感 (問3①)
- 図表 3-4-23 周辺の空家の量に関する実感[5地区総計] (問3①)
- 図表 3-4-24 周辺の空地の量に関する実感 (問3②)
- 図表 3-4-25 周辺の空地の量に関する実感[5地区総計] (問3②)
- 図表 3-4-26 第3章3で把握した住宅地図に基づく事例対象地区の空地率の変化(2000年→2010年)
- 図表 3-4-27 空地の増減の実感 (問3②) (参考)
- 図表 3-4-28 問2(1)空家の量×問2(2)空地の量のクロス集計
- 図表 3-4-29 問2(1)空家の量×問3(1)空家の増減のクロス集計
- 図表 3-4-30 問2(2)空地の量×問3(2)空地の増減のクロス集計
- 図表 3-4-31 空地であることの利点 (問4) (複数回答)
- 図表 3-4-32 空地であることの利点 [5地区総計] (問4)
- 図表 3-4-33 空地であることの現在または将来の課題(弊害) (問5) (複数回答)
- 図表 3-4-34 空地であることの現在または将来の課題[5地区総計] (問5)
- 図表 3-4-35 空地の利活用の意向 (問6) (複数回答)
- 図表 3-4-36 空地の利活用の意向[5地区総計] (問6)
- 図表 3-4-37 空地の活用の際しての問題 (問7)
- 図表 3-4-38 空地の活用の際しての問題[5地区総計] (問7)
- 図表 3-4-39 隣の空地の活用意向 (問8)
- 図表 3-4-40 隣の空地の活用意向[5地区総計] (問8)
- 図表 3-4-41 所有している土地の活用意向 (問9)
- 図表 3-4-42 所有している土地の活用意向[5地区総計] (問9)
- 図表 3-4-43 回答者の年齢構成 (問7)
- 図表 3-4-44 回答者の年齢構成[5地区総計] (問7)
- 図表 3-4-45 回答者の性別 (問8)
- 図表 3-4-46 回答者の性別[5地区総計] (問8)
- 図表 3-4-47 回答者の職業 (問9)
- 図表 3-4-48 回答者の職業[5地区総計] (問9)
- 図表 3-4-49 空地の面積 (問1(1))
- 図表 3-4-50 空地の面積[5地区総計] (問1(1))
- 図表 3-4-51 第3章3で把握した登記簿調査による空地の地積(参考)
- 図表 3-4-52 空地にしている期間 (問1(2))
- 図表 3-4-53 空地にしている期間[5地区総計] (問1(2))
- 図表 3-4-54 空地にしている理由【複数回答】(問1(3))
- 図表 3-4-55 空地にしている理由[5地区総計]【複数回答】(問1(3))
- 図表 3-4-56 管理の内容【複数回答】(問2(1))
- 図表 3-4-57 管理の内容[5地区総計]【複数回答】(問2(1))
- 図表 3-4-58 管理の担い手【複数回答】(問2(2))
- 図表 3-4-59 管理の担い手[5地区総計]【複数回答】(問2(2))
- 図表 3-4-60 空地として所有する利点【複数回答】(問3(1))
- 図表 3-4-61 空地として所有する利点[5地区総計]【複数回答】(問3(1))
- 図表 3-4-62 空地であることの利点 [5地区総計] (地区住民アンケート問4)【再掲】
- 図表 3-4-63 空地として所有する利点 [5地区総計] (土地所有者アンケート問3(1))【再掲】
- 図表 3-4-64 空地として所有する不利益【複数回答】(問3(2))
- 図表 3-4-65 空地であることの現在または将来の課題[5地区総計] (地区住民アンケート問5)
- 図表 3-4-66 空地として所有する不利益[5地区総計]【複数回答】(土地所有者アンケート問3(2))
- 図表 3-4-67 今後10年以内での売却、賃貸の意向 (問4)
- 図表 3-4-68 今後10年以内での売却、賃貸の意向[5地区総計] (問4)
- 図表 3-4-69 空地の利活用の意向【複数回答】(問5)
- 図表 3-4-70 空地の利活用の意向[5地区総計]【複数回答】(問5)
- 図表 3-4-71 空地の利活用の意向[5地区総計] (住民アンケート問6)
- 図表 3-4-72 空地の利活用の意向[5地区総計]【複数回答】(土地所有者アンケート問5)

- 図表 3-4-73 空地の賃貸または売却の検討の経験（問 6(1)）
- 図表 3-4-74 空地の賃貸または売却の検討の経験[5 地区総計]（問 6(1)）
- 図表 3-4-75 賃貸又は売却しなかった理由【複数回答】（問 6(2)）
- 図表 3-4-76 所有している土地のある市への移住意向[地区外地権者のみ]（問 10）
- 図表 3-4-77 所有している土地のある市への移住意向[地区外地権者のみ] [5 地区総計]（問 10）
- 図表 3-4-78 自由意見の分類

- 図表 3-5-1 地区レベルの空地の発生・消滅実態のまとめ（中心市街地）
- 図表 3-5-2 地区レベルの空地の発生・消滅実態のまとめ（計画住宅地）
- 図表 3-5-3 地区レベルの空地の発生・消滅実態のまとめ（既成市街地）

#### ■第4章

- 図表 4-1-1 調査対象事例の抽出の考え方
- 図表 4-1-2 調査対象事例及び調査方法
- 図表 4-1-3 空地の利活用事例の整理
- 図表 4-1-4 空地政策の事例の整理

- 図表 4-3-1 米国における空き物件比率の推移
- 図表 4-3-2 州別空き物件増加率
- 図表 4-3-3 空き物件増加率と失業率、差し押さえ物件率の関係
- 図表 4-3-4 中西部諸都市における空き物件等（土地利用不明データ含む）比率の推移
- 図表 4-3-5 サンベルト諸都市における空き物件等（土地利用不明データ含む）比率の推移
- 図表 4-3-6 デトロイト市の空地密度
- 図表 4-3-7 Map PLUTO
- 図表 4-3-8 ダドリー通りの街並み
- 図表 4-3-9 創出されたオープンスペース
- 図表 4-3-10 ポスト・スクエア・オフィス・パーク
- 図表 4-3-11 プロジェクト配置図
- 図表 4-3-12 CDC を支える社会システム
- 図表 4-3-13 LIHTC の関係者と関係図
- 図表 4-3-14 Power of 10 の概念図
- 図表 4-3-15 Digital Power of 10 の事例
- 図表 4-3-16 マルリー・スクエア改善の様子
- 図表 4-3-17 グランドセントラル BID のフリーペーパー入れ
- 図表 4-3-18 ロズリン BID 区域
- 図表 4-3-19 ランドバンクの仕組み
- 図表 4-3-20 リズ・クリスティ・コミュニティガーデン
- 図表 4-3-21 CCP ホームページ
- 図表 4-3-22 アトランタ市の提案書
- 図表 4-3-23 デトロイト市の提案書
- 図表 4-3-24 過去の高架鉄道の様子
- 図表 4-3-25 公園化直前のハイラインの様子
- 図表 4-3-26 ハドソン川を眺める利用者
- 図表 4-3-27 ハイライン入口の様子
- 図表 4-3-28 ハイラインの地図
- 図表 4-3-29 農園の様子
- 図表 4-3-30 ユースプログラム
- 図表 4-3-31 マーケットでの販売
- 図表 4-3-32 バルセロナのアーバンアトラス
- 図表 4-3-33 ラミナ地区の従前・従後
- 図表 4-3-34 整備された遊歩道
- 図表 4-3-35 Carles Llop 氏（右から 2 人目）
- 図表 4-3-36 カタルニア州部分計画に示された単用途地域の戦略的再編
- 図表 4-3-37 ラバル地区の連鎖的な公共空間整備
- 図表 4-3-38 旧市街開発公社の取組の例

- 図表 4-3-39 旧市街整備の実態
- 図表 4-3-40 ラバル遊歩道
- 図表 4-3-41 ラバル地区の小さな空地
- 図表 4-3-42 ランプラス通りから教会の鐘楼が見られるように建物を設計した事例
- 図表 4-3-43 コロニーガーデンの分布状況（2000年時点）
- 図表 4-3-44 コロニーガーデンの様子
- 図表 4-3-45 工場跡地の全体像
- 図表 4-3-46 天井からロープを垂らした遊び場
- 図表 4-3-47 材木を置いただけの遊び場
- 図表 4-3-48 空きビルを活用したカフェ
- 図表 4-3-49 1/3の空間に2/3の歩行者が溢れている
- 図表 4-3-50 調査の様子
- 図表 4-3-51 従前・従後の変化
- 図表 4-3-52 Life→Space→Buildingsのイメージ
- 図表 4-3-53 中庭の整備実績(図中の丸数字)
- 図表 4-3-54 従前の中庭の状況
- 図表 4-3-55 中庭整備の例
- 図表 4-3-56 車両進入禁止道路・広場の増加
- 図表 4-3-57 歩行者の増加
- 図表 4-3-58 ストロイエの様子
- 図表 4-3-59 空室課税率及び課税までの猶予期間
- 図表 4-3-60 エビスビル Part1
- 図表 4-3-61 エビスビル Part3
- 図表 4-3-62 Nagoya I.D.Lab Part3
- 図表 4-3-63 KOYAKOYA事業の例(カフェ)
- 図表 4-3-64 KOYAKOYA事業の例(米販売)
- 図表 4-3-65 コンテナと芝生
- 図表 4-3-66 コンテナ内部(カフェと図書)
- 図表 4-3-67 助成制度の概要
- 図表 4-3-68 カシニワ情報バンクの流れ
- 図表 4-3-69 カシニワ公開の地域の庭の例
- 図表 4-3-70 ブチテラスの例
- 図表 4-3-71 白石農園の様子
- 図表 4-3-72 マイファームの農園の農機具
- 図表 4-3-73 まちなか低未利用地活用促進費補助のイメージと要件

■第5章

- 図表 5-1-1 事例調査等に基づいた利活用のモデル化
- 図表 5-2-1 国内外の事例から得た、空地の新たな価値・新たな利用と空地政策に関する知見の整理
- 図表 5-2-2 政策検討にあたっての空地の区分け
- 図表 5-2-3 空地賦存状況の把握の方法
- 図表 5-4-1 空き家数及び空き家率の推移

## 2. 実態調査にかかる資料

### 2-1 自治体アンケート

#### 1) アンケート依頼文及び質問票

(次ページ参照)

事務連絡  
平成23年9月21日各都府県 都市計画ご担当者殿  
各市区町 都市計画ご担当者殿

国土交通省 国土交通政策研究所

**空地(オープンスペース)等の実態把握と利活用に関するアンケートのお願い**

日頃より国土交通行政にご理解ご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、我が国では、大都市圏、地方都市ともに空地が増加してきており、様々な課題が顕在化してきています。今後も工場跡地などの大規模空地のみならず、人口減少に伴う宅地需要の鈍化により、散発的な小規模の空地の増加が懸念されています。

このような背景から、国土交通政策研究所では、今年度、三大都市圏を対象に、特に市街地における小規模な空地の発生消滅や、空地の存在による利益害悪等について実態調査を行うとともに、人口減少・少子高齢化や低炭素社会、大規模災害への対応といった社会的背景をふまえ、今後の地域の活性化等に寄与するオープンスペースとしての、新たな利活用の方向性について探っていきたいと考えております。

つきましては、ご多忙中恐縮ですが、メールに添付させていただきました「アンケート回答票(エクセルファイル)」にご回答をお願いいたします。ご回答はご担当者の主観や、知りうる限りの範囲でのご回答で結構です。またご記入頂きました回答票は、アンケート調査の委託先(株)都市環境研究所の下記アドレスに送付願います。

**■回答の締め切り****10月5日(水)17時まで****■送付先****akichi@urdi.co.jp**

本アンケートによって得られた回答などを参考に、ケーススタディ地区を選定し、過去30年程度の土地利用変化や、土地所有関係を把握するとともに、空地に関する問題認識や今後の利活用意向等について、周辺地区の住民の方々等への意向調査も予定しております。ケーススタディの実施に際しては、該当する地区の自治体様には、事前にお知らせするとともに、改めてご相談させて頂きたく存じます。

ご不明の点等がございましたら、ご遠慮なく下記までお問い合わせください。

## 調査主体(調査の主旨に関する問合せ先)

国土交通省 国土交通政策研究所 担当 阪井暖子、神田真由美  
〒100-8918 東京都千代田区霞が関2-1-2  
TEL:03-5253-8111(内線53824) FAX:03-5253-1678

## 調査委託先(回答先・回答方法等に関する問合せ先)(10:30~18:00)

(株)都市環境研究所 担当 藤野康、海老原雄紀、李度潤  
〒113-0033 東京都文京区本郷2-35-10  
TEL:03-3814-1001 FAX:03-3818-2993  
Email: akichi@urdi.co.jp



## 2-2 住民アンケート

### 1) アンケート依頼文及び質問票

(次ページ参照)

# 空地等の実態把握と利活用に関する 地域住民アンケート

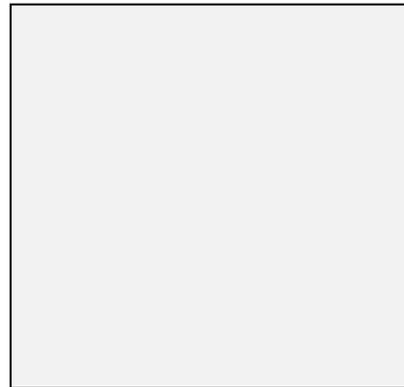
厳寒の候、ますます御健勝のこととお喜び申し上げます。

国土交通省国土交通政策研究所及び〇〇市では、今後の人口減少や少子高齢化を踏まえ、空地等（未利用地、駐車場、菜園等）の実態や利活用の可能性に関する検討を行っています。皆様が現在お住まいの地域の周辺の空地等についてご意見を伺い、調査や今後の政策立案の参考とさせていただくため、「空地等の実態把握と利活用に関する地域住民アンケート」を実施いたします。

お忙しいところ大変恐縮ですが、調査の趣旨をご理解いただき、ご協力くださいますようお願い申し上げます。

## 調査票のご記入に当たって

1. このアンケートは、〇〇地区の約 300 世帯・事業所に無作為に配布しています。
2. このアンケートはご家族や事業所のどなたがご回答頂いても結構です。
3. お答えは、あてはまる答えの番号を○で囲んでください。「その他」にあてはまる場合は、お手数ですが、〔 〕内になるべく具体的その内容をご記入ください。
4. ご回答いただいた内容は、すべて統計的に処理いたしますので、個人にご迷惑をおかけすることはありません。また、ご返送いただいた調査票は、当アンケート調査の目的以外には使用致しません。
5. 現在、当該地区に土地等を所有されている方には、「空地等の実態把握と利活用に関する土地所有者アンケート」も送付させていただいている場合があります。大変お手数ですが、それぞれのアンケートにご回答のうえ、それぞれの封筒にて返信いただけますようお願い致します。



ご記入いただきました調査票を同封の返信用封筒に入れて、

**平成 24 年 2 月 1 5 日（水）まで** にご投函下さい。（この用紙の同封は不要です）

（返信用封筒への切手及び差出人の記名は不要です。）

## ■本アンケート調査のご質問等は、下記までお問い合わせください。

調査主体（調査の主旨に関する問合せ先）

- 国土交通省 国土交通政策研究所 担当 阪井暖子、神田真由美  
〒100-8918 東京都千代田区霞が関 2-1-2 TEL:03-5253-8111(内線 53824)
- 〇〇市 担当 △△△  
〒〇〇〇 住所 Tel 電話

調査委託先（アンケート返信先）（10:30～18:00）

- (株) 都市環境研究所 担当 藤野康、海老原雄紀、李度潤  
〒113-0033 東京都文京区本郷 2-35-10 TEL:03-3814-1001



**問5** 地区内に空地等があることによって、現在発生している問題、または将来発生する可能性がある問題はありますか。次の中からお選びください。（該当するもの全てに○）

- |                        |            |                 |
|------------------------|------------|-----------------|
| 1. まちの活力・賑わいが低下        | 2. 景観の悪化   | 3. 雑草の繁茂など環境の悪化 |
| 4. 治安の悪化               | 5. ごみの不法投棄 | 6. 放置自転車・不法駐車   |
| 7. 将来どのように活用されるかわからず不安 | 8. 特になし    |                 |
| 9. その他（                |            | ）               |

**問6** あなたは現在ある空地等または将来発生する可能性のある空地等について、どのように活用したいですか。次の中からお選びください。（該当するもの全てに○）

**【地域共同の利活用】**

1. 地域共同の菜園・農園として
2. 子ども達の遊び場として
3. お祭り等地域のイベント広場として
4. 地域の公園として
5. 地域共同の駐車場（月極駐車場、コインパーキング等）として
6. 地域の集会所等を建てて
7. 太陽光発電等の地域エネルギーの発電基地として
8. 災害時の避難場所等として

**【あなた個人としての利活用】**

9. 自宅敷地の拡張（家の増築、ガーデニング、家庭菜園、駐車場等として利用）
10. 子世帯等の住宅敷地として
11. 新しい事業等の場所として
- 【その他】
12. 特に利用はせずそのままでよい
13. その他

**問7** あなたのお住まいの地区の空地等において、問6のような活用をする際に問題となることはどのようなことが想定されますか。次の中からお選びください。（該当するもの全てに○）

1. 使う目的に対して小さすぎる（土地が細切れで、まとまっていない）
2. 使う目的に対して大きすぎる（もっと小さくてよい）
3. 地権者を特定できない（連絡がとれない）
4. 地権者から断られる
5. 地代などの金銭的な負担
6. 管理などの手間・人手が負担
7. 地域で中心となって進める人がいない
8. 何か問題があった時に責任がとれない
9. 利活用のきっかけがつかめない
10. 考えたことがない
11. わからない
12. その他

（

**問 8** あなたのお住まいの隣が空地になった時、もしくは現在空地等である場合、将来的に購入または借りたいと思いますか。（該当するもの一つに○）

|   |     |                                |
|---|-----|--------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>1. 購入したい</li> <li>2. 借りたい</li> <li>3. 条件次第で購入したい</li> <li>4. 条件次第で借りたい</li> <li>5. 購入や借りる予定はない</li> <li>6. 既に購入または借りている</li> </ul> | } → | 3・4をお答えの方は、その条件をご記入ください<br>( ) |
|---|-----|--------------------------------|

上記で、1～4とお答えの方にお伺いします。買うまたは借りる目的は何ですか

**問 9** 地区内に土地や建物を所有している方にお伺いします。

（賃借されている方〈借家・借り店舗・借り事務所等〉は、**問 10**にお進みください）  
 所有している土地や建物を将来（10年後位）にはどのようにしていきたいですか  
 （該当するもの一つに○）

|  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>1. 現在のまま（居住もしくは利用）にしていきたい</li> <li>2. 貸したい</li> <li>3. 空家（空き店舗等含む）や空地等として持っておきたい</li> <li>4. 売却したい</li> <li>5. 特に考えていない</li> <li>6. その他（ )</li> </ul> |
|--|

**2. あなたのお住まいやあなた自身について伺います。**

**問 10** あなたの年齢はおいくつですか。（該当するもの一つに○）

|           |         |         |          |
|-----------|---------|---------|----------|
| 1. 10歳代以下 | 2. 20歳代 | 3. 30歳代 | 4. 40歳代  |
| 5. 50歳代   | 6. 60歳代 | 7. 70歳代 | 8. 80歳以上 |

**問 11** あなたの性別をお選びください。（該当するもの一つに○）

|       |       |
|-------|-------|
| 1. 男性 | 2. 女性 |
|-------|-------|

**問 12** あなたのご職業をお選びください。（該当するもの一つに○）

|            |                      |       |
|------------|----------------------|-------|
| 1. 自営業     | 2. 会社員、公務員、パート・アルバイト | 3. 学生 |
| 4. 専業主婦・主夫 | 5. その他（ )            |       |

**問 13** 同居されている方の人数や車の保有台数についてお聞きします。  
 (当地区に住まれ、かつ店舗・事業所等で働いてもいる方⇒問13・14にお答えください  
 お住まいでないが当地区内の店舗・事業所で働いている方⇒問14にお進みください。)

【同居等している人数】(ご自分を含めた人数)(該当するもの一つに○)

1. 単身    2. 2人    3. 3人    4. 4人    5. 5人    6. 6人  
 7. 7人    8. 8人以上

【同居者等の構成<ご家族のみ>】(該当するもの一つに○)

1. 単身    2. 夫婦のみ    3. 2世代(親と子)    4. 3世代(親と子と孫)  
 5. 4世代(親と子と孫とひ孫)    6. 該当なし  
 7. その他 ( )

【自家用車の保有状況】

自家用車の合計所有台数： 合計 \_\_\_\_\_ 台

**問 14** 当地区の店舗・事業所で働いている方(自営を含む)にお伺いします。  
 (当地区内で店舗・事業所で働いていない方は問15へお進みください。)

【従業員数】(ご自分を含めた人数、パート・アルバイトを含む)

従業員人数： 合計 \_\_\_\_\_ 人

【店舗・事業所の種別】(該当するもの一つに○)

1. 店舗    2. 事業所・営業所    3. 工場・作業所・倉庫  
 4. その他 ( )

【営業車の保有状況】

営業車の所有台数： 合計 \_\_\_\_\_ 台

【来客用の駐車場台数(敷地外の借上げ駐車場を含む)】

来客用駐車場台数： 合計 \_\_\_\_\_ 台

### 3. その他

**問 15** 空地等についてお考えのことがあればご自由にご記入ください。

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

※今後、地区内の空地等について、ヒアリング調査(聞き取り)の実施を検討しております。実施した際にご協力いただける方は、下記にご連絡先をご記入下さい。(協力のお願いをさせていただきます)

|      |              |
|------|--------------|
| お名前： | お電話、メールアドレス： |
|------|--------------|

## 2-3 土地所有者アンケート

### 1) 依頼状及びアンケート票

次ページ参照

# 空地等の実態把握と利活用に関する 土地所有者アンケート

厳寒の候、ますます御健勝のこととお喜び申し上げます。

国土交通省国土交通政策研究所及び〇〇市では、今後の人口減少や少子高齢化を踏まえ、空地等（未利用地、駐車場、菜園等）の実態や利活用の可能性に関する検討を行っています。〇〇地区内の空地等を所有する方にご意見を伺い、調査や今後の政策立案の参考とさせていただきますため、「空地等の実態把握と利活用に関する土地所有者アンケート」を実施いたします。

お忙しいところ大変恐縮ですが、調査の趣旨をご理解いただき、ご協力くださいますようお願い申し上げます。

## 調査票のご記入に当たって

1. この調査は、右図区域内に空地等を所有されている方を登記簿から抽出し、対象としています。
2. お答えは、あてはまる答えの番号を○で囲んでください。「その他」にあてはまる場合は、お手数ですが、〔 〕内になるべく具体的にその内容をご記入ください。
3. ご回答いただいた内容は、すべて統計的に処理いたしますので、個人にご迷惑をおかけすることはありません。また、ご返送いただいた調査票は、当アンケート調査の目的以外には使用致しません。
4. 現在、当該地区にお住まいの方には、「空地等の実態把握と利活用に関する地域住民アンケート」も送付させていただいている場合があります。大変お手数ですが、それぞれのアンケートにご回答のうえ、それぞれの封筒にて返信いただけますようお願い致します。



ご記入いただきました調査票を同封の返信用封筒に入れて、

**平成 24 年 2 月 1 5 日（水）まで** にご投函下さい。（この用紙は不要です）

[返信用封筒への切手及び差出人の記名は不要です。]

■本アンケート調査のご質問等は、下記までお問い合わせください。

調査主体（調査の主旨に関する問合せ先）

- 国土交通省 国土交通政策研究所 担当 阪井暖子、神田真由美  
〒100-8918 東京都千代田区霞が関 2-1-2 TEL:03-5253-8111(内線 53824)
- 〇〇市 担当 △△  
〒〇〇 住所 電話

調査委託先（アンケート返信先）（10:30～18:00）

- (株) 都市環境研究所 担当 藤野康、海老原雄紀、李度潤  
〒113-0033 東京都文京区本郷 2-35-10 TEL:03-3814-1001

# 空地等に関するアンケート調査票（土地所有者版）

本アンケートで用いる「空地等」という用語は、未利用地、駐車場、菜園（農地を除く）、資材置場等を、また、「空家」は、利用されていない住宅、店舗、オフィス等を対象にしています。

## 1. あなたが所有している空地等について伺います。

**問1** あなたが、〇〇地区内にお持ちの空地等について、面積が大きいものから次の(1)～(3)の設問についてお答えください。(最大5か所まで)

|   | 1 番目   | 2 番目   | 3 番目   | 4 番目   | 5 番目   |
|---|--|--|--|--|--|
| (1) 空地等の面積  | 約            m <sup>2</sup><br>または<br>約            坪 |
| (2) 空地等に行っている期間                                       | 約            年                                       | 約            年                                       | 約            年                                       | 約            年                                       | 約            年                                       |
| (3) 空地等に行っている理由<br>(下記の選択肢欄から当てはまるものすべての番号に○を付けてください) | 1, 2, 3,<br>4, 5, 6,<br>7, 8, 9                      |

**(3) の選択肢欄**

1. 自分や家族で利用しているため
2. 他人に貸し、借りた人が空地等に行っているため
3. 活用の計画や資金調達が目途が立たないため
4. 活用するための大きな投資をしたくないため
5. 建替えや近い将来使う予定があるため（一時的に空地に行っている）
6. 売りたいが買い手が見つからないため
7. 貸したいが借り手が見つからないため
8. 特に利活用について考えたことがない
9. その他

**問2** 空地等の管理について、お答えください。

(1) 管理の内容についてお答えください。(該当する全てに○)

- 1. 特別な管理を行っていない
- 2. 見回りをする(不法投棄の確認など)
- 3. 草刈りや清掃等を行う
- 4. その他 ( )

(2) 管理等は誰が行っていますか。(該当する全てに○)

- 1. ご自身または家族
- 2. 従業員等
- 3. 管理人を配置
- 4. 事業者へ委託
- 5. その他 ( )

**問3** 空地等を所有することの利点・利益もしくは不利点・不利益がありますか。

(1) 空地として所有していることでの利点・利益(該当する全てに○)

- 1. 貸すことで賃料が得られる
- 2. 車や荷物を自由に置くことができる
- 3. 将来起こることに対して、柔軟に対応できる
- 4. 特にない
- 5. 考えたことがない
- 6. その他 ( )

(2) 空地として所有していることでの不利点・不利益(該当する全てに○)

- 1. 固定資産税等の税金がかかる
- 2. 維持管理が大変である
- 3. 不法投棄や駐車・駐輪などをされる
- 4. 特にない
- 5. 考えたことがない
- 6. その他 ( )

**問4** 今後(10年以内)での売却、賃貸の意向についてお答え下さい。

(該当するもの一つに○)

- 1. 売却したい
- 2. 貸したい
- 3. 条件次第で売却したい
- 4. 条件次第で貸したい
- 5. 売却や貸す予定はない
- 6. 既に貸している

3・4をお答えの方は、その条件をご記入ください

{ } ( )

**問5** 空地等について、今後どのように利活用していきたい（して欲しい）とお考えですか。  
（該当するもの全てに○）

|  |  |
|--|--|
| <p><b>【地域共同の利活用】</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 地域共同の菜園・農園として</li> <li>2. 子ども達の遊び場として</li> <li>3. お祭り等地域のイベント広場として</li> <li>4. 地域の公園として</li> <li>5. 地域共同の駐車場（月極駐車場、コインパーキング等）として</li> <li>6. 地域の集会所等を建てて</li> <li>7. 太陽光発電等の地域エネルギーの発電基地として</li> <li>8. 災害時の避難場所等として</li> </ol> | <p><b>【あなた個人としての利活用】</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>9. 自宅敷地の拡張<br/>（家の増築、ガーデニング、家庭菜園、駐車場等として）</li> <li>10. 子世帯等の住宅敷地として</li> <li>11. 新しい事業等の場所として</li> </ol> <p><b>【その他】</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>12. 特に利用はせず今のままにしておきたい</li> <li>13. その他</li> </ol> |
|--|--|

**問6** あなたが現在所有している空地等について、過去に他人に貸すもしくは売ること  
を検討したことはありますか。（該当する1つに○）

(1) 貸すもしくは売ることについての検討の経験

|   |                |
|---|----------------|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 検討したことは全くない。（⇒問7へ）</li> <li>2. 考えたことがあるが、詳しく検討したことはない。（⇒問7へ）</li> <li>3. 詳しく検討したが、実現しなかった。（⇒(2)にもお答え下さい）</li> <li>4. 現在既に貸している。（⇒問7へ）</li> <li>5. その他（</li> </ol> | <p>）（⇒問7へ）</p> |
|---|----------------|

(2) 上記で「3. 」とお答えいただいた方に伺います。その時に賃借または売買をし  
なかった理由は何ですか。（該当する全てに○）

|  |          |
|--|----------|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 買い手または借り手が見つからなかったため</li> <li>2. 期待に見合う売却額や賃料を得られそうになかったため</li> <li>3. 他人に貸すとトラブルになることが心配であったため</li> <li>4. 家族や土地の共有者から反対を受けたため</li> <li>5. 今後自分や家族が利用する可能性がでてきたため</li> <li>6. その他（</li> </ol> | <p>）</p> |
|--|----------|

**2. あなたご自身についてお伺いします。**

**問7** あなたの年齢はおいくつですか。（該当する一つに○）

|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 10歳代以下</li> <li>5. 50歳代</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>2. 20歳代</li> <li>6. 60歳代</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>3. 30歳代</li> <li>7. 70歳代</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>4. 40歳代</li> <li>8. 80歳以上</li> </ol> |
|--|--|--|---|



### 3. 調査アドバイザー資料

#### 3-1 横張 真 氏

##### 「オープンスペースの実態把握と利活用に関する調査」に対する総括意見

東京大学大学院 新領域創成科学研究科  
教授 横張 真

#### 1. 全般について

- ・詳細に分析されており、このテーマとしての資料としての貴重性も高いため、ぜひ（対外発表）論文として取りまとめて、学会等に情報を提供してほしい。

#### 2. 第2章マクロ調査について

##### (1) マクロ調査の詳細分析について

- ・開発年次、事業者、敷地規模などにより、もう少し細かな分析ができると思われる。開発年次で開発の仕方が変わる（敷地の平均規模など）。主要なファクターの設定が難しいところであるが、まずは開発年次が手掛かりになるのではないかと。
- ・なお、近年の開発はインフラの水準が高いが、開発地の立地条件がボトルネックになる。このようなリミティングファクター（限界要素）があるため、相関性が見出しづらいといった課題があると思われる。
- ・地形条件については、マクロでみると低地で空地が増え、台地では空地がそれほど増えないといったことが見られるかもしれない。ただし、地形はマクロでは見えづらいのでミクロで見ることが望ましい。例えば、以前学生が行った研究では、多摩NTで敷地毎に分析をし、斜面に対して垂直に通る道路に接する敷地は、斜面に対して平行に通る道路に接する敷地に対して、より空き地化しやすいという傾向が明らかになった。

##### (2) 日本における空き地の捉え方について

- ・例えば、柏市全体の空き地をみると北部は－、中心市街地は＋、南部は＋というように、範囲が広すぎると実際に起こっている傾向が見えづらいといった課題があるだろう。
- ・計画住宅地と中心市街地では空き地の発生・消滅の傾向は大きく違うだろう。例えば、佐野市で以前にスタディした際は、郊外に新市街地ができた際に、周辺市町村から人が流入する傾向にあり、中心市街地から必ずしも人が出ているわけではないことが把握された。
- ・日本の都市部においては、アメリカ五大湖周辺やドイツ・ライプチヒのような極端なシュリンクは発生しづらいのではないかと考えている。そのため、都市単位のようなマクロでみると空き地の発生と消滅が同時におこり、平衡状態のように見える。この発生と消滅が同時的に見えることをどのように捉えるかが大事であろう。
- ・また、現時点では、空き地が増えていないから問題ではないと結論付けるのではなく、平衡的な状態もしくは静穏状態（動いていない状態）からどのように変化するかを見極めることが大切である。

#### 3. 第5章の調査のまとめについて

- ・空地は、旧来の計画論でいうと埋めるべき土地とされたが、それで良いかを考える必

要がある。近年は、都市全体で「スケルトン・インフィル」の発想で考えるべきではないかと思っている。すなわち、まち全体（スケルトン）でどこの空地进行を埋めるべきか、若しくはどこに空地进行を増やすべきかを議論し、地区レベル（インフィル）でその方法を検討する方法である。ただし、スケルトン（マクロ的）で取り組むことは難しいため、インフィル（ミクロ）で考える必要がある。その場その場で住民参加をしながら考え、PDCA（Plan-Do-Check-Action）で運用する計画論である。

- ・アジアで考える際には、災害が（空地利用などの検討においても）鍵となると考えている。国際的な保険リスクの設定<sup>1</sup>に見るように、欧米に比べアジアは災害リスクが高い地域である。災害が少ない欧米で発達した空間計画論はアジアには馴染まない可能性がある（近代はたまたま災害が少ない時期に該当したため、問題が見えづらかった）。欧米では石積みの建物による事前確定的かつ積み上げ型の空間計画論が採用されてきたが、アジアでは大火の度に都市を作り直したように、壊れること、更新されることが前提の計画論が求められるのかもしれない。その災害の際に、いかに新陳代謝ができるのか、またうまく壊す（壊れる）ためにはどのような備え（かたち）が必要なのか、壊れるけれども致命的にならない仕組みは何かなどを考えておくという発想が必要である。
- ・そのような観点から災害時の空地の役割を考えると、保険的な役割を見出せると考えられる。例えば、平常時はガーデニングの場として使われ、非常時には新鮮な食材の供給場所となるような保険的な役割が期待される。例えば、首都圏直下型で震災が起きた場合は、1週間以上食料等が届かない可能性が高い。物資が届くようになっても同じ白米だけのおにぎりのようなもの続き、まともに喉をこせないような食料しか調達できない可能性がある。ちょっとした野菜等ですら入手することが難しいことが考えられる。こうした場合に、平常時は市民農園など楽しみのために使われているものが、そのまま災害対応の食料供給基地となることが考えられる。
- ・さらに、アジアのスプロールと欧米のスプロールではスプロールの仕方が異なることにも留意する必要がある。前者は農住混在という形で複数機能のものが混在し合うまだら模様でスプロールし、後者は住宅地であれば居住密度という単一機能の利用密度が薄まるという形でスプロールする。  
アジアの都市が農住混在である理由は、無計画ではなく、混在することに意味があった可能性がある。すなわち、災害が多発する地域特性から、住まいと農地が近接することが重視されていたとも考えられる。無秩序な混在はもちろん駄目であるが、計画的な混在はありうるだろう。  
また、「静的な混在」ではなく、「動的な混在」に価値が見出されるであろう。その際は、図面に色を塗るようなスタティックなゾーニングの発想ではなく、人や制度も加えたレイヤー的なコントロールとなるだろう。空地のプロセスプランニングは、動的平衡を時間軸で考え、それにモニタリングとフィードバックを続けるといったことになるのではないか。
- ・欧米のヒアリングで把握された Lightter, Quicker, Cheaper や tentative という発想は、本来日本のまちが持っていたものだ。現在、それができていないのであれば、何がそれを阻んでいるかを明らかにする必要がある。制度的な弊害なのか、それとも土地所有者の慣例や情緒的な問題なのか、調査を通じて明らかにできると面白いだろう。

#### 4. 都市の再生や文脈の活かし方について

- ・古い市街地を潰して新たに再生した事例は、日本にはないが、例えばロサンゼルス

<sup>1</sup> ミュンヘン再保険会社によれば、東京・横浜の災害リスク指数は、他国に比して格段に大きい。[http://www.fdma.go.jp/html/new/pdf/1512\\_tiiki\\_2.pdf](http://www.fdma.go.jp/html/new/pdf/1512_tiiki_2.pdf)

- オレンジカウンティがある。また、アリゾナ州のフェニックスは、旧市街地を壊して別の箇所に新都市を造ったが、核がないためスプロール都市となってしまっている。
- 各地で歴史を活かした再生が取組まれているが、個人的にはプラタモリのように都市の中に歴史や変化の痕跡が残っていれば、それで良いという考え方もあると思っている。
  - 例えば、千葉県の東葛地域では、江戸時代は牧であった地域であるが、牧が民間に払い下げられた時期によって、その後の開発の傾向が異なることがわかった。例えば、近年の5ha以上開発の95%以上は、江戸中期に払い下げられたものであり、明治以降は小さい単位の払い下げであったため小規模開発となっている。

#### 5. 地区レベル調査における詳細把握の手法について

- 地区レベルでアンケートを行う際には、統計的に信頼性のあるサンプル数を確保すること自体が難しい場合が多い。統計的に信頼性のある数がとれなかった場合は、インタビュー調査を行う事により情報量を増やし、分析を深めることが大切である。インタビューの対象者はたとえ一人であっても、複数の要因を抱えている場合もあり、事例としては複数確保できることも多い。
- なお、アンケートの集計単位を人単位（N）ではなく、筆数やエリアとすること等も考えられるが、それが有意な結果を生み出す妥当なやり方であるかどうかは、試行錯誤を繰り返し、探索的にやらないとわからないだろう。また、中心市街地であるか、計画住宅地であるかによってもサンプルの取り方、データの深め方は異なるだろう。
- ミクロ調査を深めるポイントとしては、地形を敷地単位で分析できると良い。ただし、地形的な変化があるところでないといけない。例えば、以前は沼であったなどの改編の履歴が見られるもの、盛土・切土の違いなどが考えられる。ただし、変数を入れすぎると傾向がわかりづらくなることに留意する必要がある。

#### 6. 空地に関する国の役割について

- 研究者の調査では、このような規模の調査を実施することは難しい。国の役割としては、今回のようにミクロで詳細な分析を積み上げて傾向を捕まえ（則性や共通事項を見出し、それに対して決定係数をかけるようなイメージ）、マクロ的な傾向の把握や対応策を見出すアプローチが良いだろう
- なお、本調査は、傾向が異なる5地区を対象としたが、同質の5地区を調査することで傾向の把握を深める方法も考えられる。

以上

## 3-2 雨宮 護 氏

### 「オープンスペースの実態把握と利活用に関する調査」に対するコメント

東京大学空間情報科学研究センター  
助教 雨宮 護

#### 1. 本調査の独創性・意義

- ・ 本調査は、人口減少と宅地需要の低下に伴う、空き地、空き家の大量発生が予測されている日本にとって、今、実施されるべき調査といえる。
- ・ 特に、空地について、ともすればそれを開発し、集約型の都市を目指すことだけが目指されがちなかになかであって、むしろ積極的に空地として生かす提案を数多く行っている点は高く評価できる。
- ・ 調査の方法論的には、同じ手法で多地域を調査し、比較可能なデータを取得しているところに意義がある。また、登記簿の調査や土地所有者へのアンケートなど、通常の大学や民間調査会社では困難な調査にも果敢に取り組んでおり、国政研ならではの独自性ある調査となっている。
- ・ 学術的に見ると、空地を把握している時点が一時点である点に課題が残るが、様々な市街地を比較して論じているところに独創性がある。また、同一の問題意識で海外の事例調査も積極的に行われており、有用なデータが得られている。
- ・ 以上のように、適時性、実務への有用性、学術的な独自性の面から、本調査は高く評価できる。

#### 2. 改善へのコメント

本調査は、現状に示されている部分だけでも、十分な成果があがっており、資料としても価値が高い。以下は必須ではないが、対応されると本報告書がより良いものになると思われる点として列挙する。

##### (1) 本報告書からの提言に関して

###### ① 新たな都市像・理念の提示

- ・ 第5章において、空き地を捉える価値観の転換が提言されている。そのこと自体は重要だが、「思想」などの用語を使用するにすれば、提言がやや狭小な印象もうける。空地に止まらずに、もう一步踏み込んで、空地を含む都市のあり方に対しての提言があると良かったのではないか。具体的には、空地から都市を論じることの歴史的な妥当性（日本は、歴史的に空き地を内包していた文化であることなどを指摘すると良い。）や、空地を使いこなす文化が都市に存在することのサステナビリティ、レジリエンスなど今日的な課題における意義などが、理念・思想のレベルで語られると、本研究の位置づけが学術的にも意義を持つものになると考えられる。
- ・ その点に関して、本報告書は、集約型都市、コンパクトシティを是としている記述が散見されるが、この考え方が適用できるのは全国でも一部の都市に止まり、その都市でさえも急速な都市構造の改編は不可能である。むしろ、中密度都市の目標像が描け

ないのが現在の問題と考えられる。本報告書では、空地論を超えて、こうした課題にチャレンジしても良かったのではないか。

- ・ 新しい中密度の都市(我が国の基質的な都市。例えば千葉県柏市などを想定している)の提示に当たっては、まず、将来の社会を見据えた時の課題を整理し、求められるライフスタイルとそれを促進する都市構造といった議論があると良い。自ずと集約型都市とは異なるものになるはずである。
- ・ 集約型都市構造を無条件に是とするスタンスだと、本来そこを目指すのが望ましいが次善の策として空地を活用する、という敗戦処理的な構図でしか提案が捉えられない可能性がある。空地を生かした都市を積極的に位置づけるためにも、中密度型都市の将来像という課題を扱うことは重要である。
- ・ 都市像の提示に向けて、固定した将来像を目指さず、常にそのときどきで目標を定める状況のプランニングという視点をもって全面に出して良いのではないか。現状の提案図(「利活用の転換」の図)だと、暫定利用は、将来の私的利用、公共利用の過渡的状态で、将来的にはフィックスすることが良いように見える。そうではなく、暫定こそが空地のアイデンティティであり、そのときどきで求められる利用を実現しつづける(変化し続ける)場であることを最終解と考えても良いのでは。変わり続けることに意味がある＝動的都市計画という視点である。そうした意味では、「暫定」という用語はネガティブな印象を与えかねず、見なおした方が良いかもしれない。動的な都市、ということについては、景観生態学のレジリエンス(動的修復力)の概念を都市に当てはめて論じているDr. Jack Ahernの論考<sup>2</sup>が参考になるだろう。

## ② 提言の具体化

- ・ 個別の地域ごとの調査が入念に行われている一方で、最終的な提言はやや総花的で体系的に整理しきれない印象を受ける。
- ・ 例えば、分析段階で用いた市街地類型ごとに、目標と手段が示されるとわかりやすく、実務的にも有意義ではないか。
- ・ その際の市街地類型には、今どうであるかではなく、将来どうなる都市のモデルかの意味を持たせたい(高齢化の進展など、今後の産業や交通のトレンド予測に対応したモデル等)。
- ・ 個別の分析もやや総花的な箇所がある。例えば、第2章の自治体アンケートは、地理的な回答傾向の分析がなされれば、提言の具体化(〇〇の地域では〇〇の方針で望む)につながるのではないか。
- ・ 第3章で地区別に行われたアンケートも同様で、地区ごとの回答差の分析をもう少し行えば、地区ごとの提言につながったのではないか(中心市街地、計画市街地、既成市街地等)。

<sup>2</sup> Jack Ahern(2011)“From fail-safe to safe-to-fail: Sustainability and resilience in the new urban world”  
Landscape & Urban planning 100, 341-343

### ③ 提言へのアイデア

- 第3章で示されたB地区で、住民が隣地を一体的に利用している事例が紹介された。こうした利用（隣地買い・隣地借りの促進）を積極的に推進することを提言に盛り込んでも良いのではないか。例えば、茨城県稲敷市のヒルズガーデンあずま（ミサワホーム）では、敷地を1.5倍にした隣地付き宅地分譲を行っている。千葉県大網白里町のきららの国（伊藤忠）では、隣地無料賃貸借を行っている。現状の提言は、共有地としての利用が中心になっているが、こうした事例が盛り込まれても良い。

### （2）事例の解釈に関して

- 第4章では、海外の有用な事例が多く紹介されており、資料としての価値がある。しかし、海外事例から日本への示唆を得る部分の記述が直接的過ぎる印象を受ける。日本と海外の社会状況の違いを踏まえて、どの部分が日本にどのような示唆を与えるかを示すべき。
- 日本の状況、例えば、公社、自治会、NPO、独自の土地制度の存在などを前提とした際、海外から得られる示唆が、具体的にどのように反映できるかが論じられると、より役立つ内容になると思われる。また、それによって制度の改善の具体的な道筋が見えてくるのではないか。

### （3）不明確な概念、用語に関して

- 重要な用語の定義付けがなされていないので、論理に矛盾が出てしまっている。空地の定義の仕方によって、数値地図における「空地」は、本調査の狙いからいうと的外れな対象だった可能性もある。また本報告書における「空地」の定義と、数値地図による定義等がずれていたり、異なっていたりする場合には、その相違についてコメントを付した上で利用することが望ましい。
- 第4章では、定義されていない「都市農業」の用語に違和感がある。カシニワは都市農業とは言わないのではないか（日本の文脈で農業とは、農政の対象とされることが多い）。農的利用という用語の方が良いのではないか。
- 本調査全体を通じての対象地域も冒頭で明確に定義した方が良い。定義されていないことも、最後の提言が総花的なものになってしまっている理由ではないか。例えば、なぜ三大都市圏を対象としたのかを位置付けておくことにより、三大都市圏ならではの空地の解法と、三大都市圏以外での解法に相違があるかどうかについても抑えた上での分析、提言ができるのではないか。

### （4）その他個別の点に関して

- 第3章の市街地の区分の仕方が大まかすぎないか。計画住宅地と一言に言っても、従前の土地利用や地形、開発手法によって、空地の残り方や残る理由は大きく異なる。例えば、一団地開発と区画整理とでは、土地の所有関係等が大きく違うし、地形は、空地の残り方、残る理由、敷地形状、敷地規模に影響する。これらを捨象してしまっ「計画住宅地」とまとめてしまうことは妥当だろうか。駅前や用途混在も同様である。もしかしたら、大類型はあまり強調しない方が良いのかもしれない。同じ大類型でも空地の残り方や形状が異なることが考えられる。

- ・ 第2章の現状の記述の仕方は、方法論の検証が主たる目的であるかのように見える。方法論的な限界を踏まえながらも明らかにできたことはあるはずで、留保付きでも良いので、それらを述べた方が、報告書のバランスとしては良くなるのではないか。つまり、空地所在の傾向として見えることを記述した方が良い。
- ・ 第3章のヒアリング、アンケートの結果記述は焦点が絞れていない印象をうける。章の冒頭で、ヒアリング、アンケートをするにあたっての枠組みの提示があった方が良い。
- ・ 地区別の分析の部分には、地区ごとの説明部分において、地形条件、開発形式、都市の履歴も書くべき。
- ・ 第3章後半のアンケート部分で、住民が認知する実際の空地量、空地量の変化の部分は、第3章前半で把握された実際の量、傾向との関連を示したい。ずれているとするなら、第5章で述べているような、客観的なモニタリングと情報提示の必要性の提言に対して、良い根拠付けになる。
- ・ 本報告書ではあまり触れられていないが、暫定利用を促進するにあたり、個人利用の壁があると思われる。日本では、課税目的では土地—所有者関係の情報が整理されているが、それを課税目的以外に使用することが難しい。荒れた土地があっても、誰の持ち物か（所有は登記簿で調べられても、それが現状として正しいのか、誰が責任を持っている＝納税しているか）、住民は知ることが難しい。また、土地所有者の正確な情報がないことも問題である。例えば、第3章において、土地所有者へのアンケート未着率が高いことはその現れではないか。登記情報が現状と合っていない可能性がある。ある意味行政から把握が難しい所有者不明と近い状況になっている可能性がある。
- ・ 第4章で登場したPLUTOのような、即応性の高いWebGIS的なシステムの必要性についても、提言に少し盛り込んでもらいたい（地理空間情報活用推進基本法（NSDI法）とも整合）。

#### その他細かな点

- ・ Google earth 関連のデータ、ゼンリンの地図が多用されているが、publishが難しいかもしれない。規定要確認である。本報告書を公開するなら、基盤地図等の国土地理院系のデータ手続きを経て使用するほうがベター。オルソー補正をしてある航空写真やオープンストリートマップを用いることが考えられる。

以上

### 3-3 岡部 明子 氏

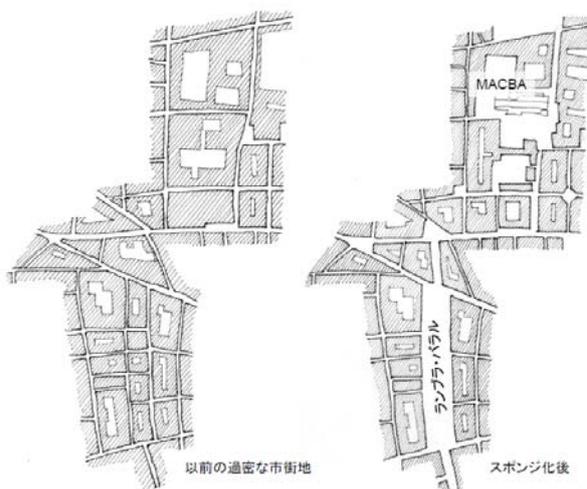
オープンスペースの実態把握と利活用に関する調査  
 ～三大都市圏を対象として～  
 海外事例調査（欧州）アドバイザーレポート

岡部明子（千葉大学）

#### 1. 車を排除して公共空間を回復する

本調査では、バルセロナとコペンハーゲンの2都市をヒアリング調査の対象とした。両都市は、公共空間整備による都市再生に成功したとしてよく知られている。

バルセロナは、フランコ独裁終焉後 1979 年名実ともに民主化体制が整った後、0. ボイガスを都市計画局長に迎えるや従来型計画手法を反転させる「部分から全体へ」の思想に基づいて、5年足らずの間に30にのぼる公共空間から車を排除し戦略的に整備していった。郊外や旧市街の疲弊地区のツボを見極めて次々と公共空間を再生・挿入することで、都市再生の突破口とし、「バルセロナモデル」として一躍知られるようになった。



現代美術館MACBAとランブラ・ラバルをつなぐ公共空間の鎖



他方、コペンハーゲンでは、J. ゲールのリーダーシップの下、1962 年旧市街の目抜き通りストロイエの歩行者専用化を断行し、30 年以上かけて、マイカー依存のライフスタイルからの脱却を促し、歩行者専用街路が旧市街を網の目に覆うまで展開している。

筆者は、今回、バルセロナ調査を中心に参加し、公共空間戦略の生みの親である0. ボイガスをはじめ、多様な立場の専門家にヒアリングした。そのうちの一人、現在カタルニア工科大学都市計画・地域整備分野の学部長であるC. リョップ氏は、パートナーと都市デザイン事務所を持ち、バルセロナに隣接するバダロナ市の中央公園（3万m<sup>2</sup>、一部菜園あり）から都市マスタープランまで、さまざまなスケールの都市デザインを手掛けている。彼は、街路の断面パースをローマの街道時代から中世都市、コルビュジエの輝く都市、未来派都市まで重層させた『街路の履歴』を製作し、「これを見ると、公共空間が三次元化する方向で発展してきたのがわかる。しかし、唯一普遍的にあるのは、**人間が公共空間の主役**であるということ」と語った。

公共空間整備による欧州都市再生に通底するのは、「モータリゼーションで一度車に奪われた都市を人の手に取り戻す」という思想である（岡部、2003）。1999 年、バルセロナ

の現代文化センターCCCB で開催された展覧会「欧州の失地回復——都市公共空間 1994-1999」では、パリにおける 1910, 1970, 1990 年に定点観測した街角の写真が展示され、道路整備が進む一方で往来が 1/4 に減った事実をつきつけ、大きな反響を呼んだ (CCCB ed, 1999)。そして欧州都市で同時代的に進んでいる都市再生の取組みが紹介されていたが、都市に暮らす人たちが車を排除して公共空間を再征服する思想が痛快に伝わってきた。

2004 年 EU 委員会環境総局の作成したレポート「街路を人の手に取り戻す——カオスか生活の質か？」では、コペンハーゲンの歩行者専用化からロンドンの域内課金制まで、10 あまりの都市事例が紹介されている (EC-Environment, 2004)。

マイカーによる移動を制約するような方策には、欧州においても抵抗勢力が多い。しかし、それを振り切って人中心に都市を再構築することにいち早く踏み出した都市が、公共空間整備による都市再生のモデルになっている。人口増加のみならず減少による環境悪化に対しても「かつて人が中心だったころの都市を取り戻す」という基本思想は変わらない。今回の調査で改めて、**マイカー依存の郊外型ライフスタイルからの脱却を戦略的に促すものでなければ、いかに魅力的な空閑地利活用を提案したとしても、地方都市中心市街地の空閑地問題への処方箋にはならないと確信した。**

## 2. 労働者の権利：創造的余暇の場

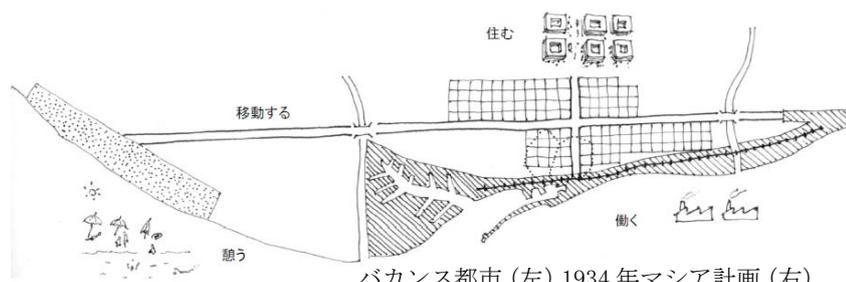
欧州都市は、18 世紀末イギリスに始まった産業化のうねりのなかで、工場労働者が都市部に集中するようになった。彼らの劣悪な環境が社会問題となり、労働者の権利として「人間的に暮らすこと」を勝ち取っていった。

バルセロナでは、1930 年代、若手建築家が GATCPAC を組織し、誰もが人間的に暮らせる都市を提案していった。そのなかには、稠密な旧市街に空隙を創出し、採光と通風を確保して住環境を改善するものも含まれていた。今回のインタビューで、ボイガス氏は、「(20 世紀末バルセロナを都市再生モデルとして有名にした) 高密市街地の多孔質化の発想は、多分に GATCPAC の所産」と言われた。

「人間的に暮らすこと」には、労働時間・賃金・労働環境・衛生環境・住環境はもちろんのこと、「リクリエーション（創造的余暇とその時間を過ごす場所）」の権利が含まれていた。近代都市計画の理念となったアテネ憲章において〈働く〉〈住む〉と並んで提唱された〈憩う〉である。

今回のデンマーク環境省担当者へのヒアリングで、今日のデンマーク市民農園の直接のルーツは、「都市の良好ではない住環境で暮らす工場労働者が、新鮮な空気と土と接する場所と機会と時間を求めて勝ち取ったもの」であることがわかった。したがって、工場の多く立地する都市部に多く見られるという。

他方、バルセロナのような地中海都市では、工場労働者の求める余暇を過ごす権利は「ビーチで過ごす週末」であり、都市の中にそれを求めた北方の都市とは異なっていた。バルセロナは、1934 年労働者が主役の大都市の青写真マシア計画を公表したが、そこには、バルセロナの南東の海岸沿いに「30 万人のためのヴァカンス都市」が描き込まれた。公共交通でアクセスできて、日帰りで海水浴もよし、キャンプ場で 1 泊 2 日もよし、宿泊施設や市民菜園など多様な創造的余暇のメニューが盛り込まれていた。しかし、1936 年市民戦争に突入してマシア計画は立ち消えになった。苦難の時代を経て、徐々に中産階級が厚みを増し、中流の生活をしていけば週末別荘を持つことの叶う時代が訪れた。



バカンス都市 (左) 1934年マシア計画 (右)

しかし再び、移民が増え、失業率が高く不安定な時代となった今、週末も都市に残る市民が増える傾向にある。

これまで、バルセロナの公共空間整備は、1980年代から30年以上一貫して都市的なソーシャルライフの場を前提とし、維持管理の容易な人工的な舗装された都市空間デザイン路線だった。以前から緑化の要求が高まっていたところ、2011年にこれまでの中道左派から地域政党へ政権政党が移行し、変化の兆しが見え始めている。今回は、政権交代後の新チーフアーキテクトチームのM. システルナスらに新政権下の都市デザイン戦略について話を聞いた。「バルセロナのこれからの課題は、市街地と断絶している周辺の自然環境と関係づけ、市民が自然にアクセスしやすくすること」だという。そのために、まず背後のコルセロラ山系を走る山腹の道と市街地をつなぐ16の連結空間のデザインをコンペで募るといふ。

経済危機以後、最近増えてきた**都市で週末を過ごす人たちのための居場所**を整備することに新政権が注力しようとしている気配がうかがえた。その前提としてあるは、**平日働いている人たちの空間的権利としての「創造的余暇の空間」**である。このような働く人たちの権利としての「働かない権利＝余暇」が工業化のプロセスでそれほど認識されてこなかったわが国とは異なる点、留意すべきであろう。

また、バルセロナでは1980年代以降、整備された公共空間の緑化に対する要求が根強く、また以前ほど住民の求めるものが自明ではなくなっており「公共空間整備にあたり住民の参加協働のプロセスが重要になってきている」と、公共空間創出の集中する旧市街で地域の運営にあたっている公社FOCIVESAの担当者は言っていた。2004年界限条例により、ある界限において社会・経済面と統合的に物的地区整備計画を界限で作成することで、州・市双方が50%ずつ出資するしくみができ、参加協働のプロセスを組み込むようになったという。

Forat de la Vergonya 整備にあたっては、市の提示した計画に対して住民が執拗に反対し、最終的に、住民自治組織で菜園を管理することで決着した。緑化すると散水をはじめ維持管理コストがかかるが、住民にその維持管理を委ねることで、住民の望む緑化を実現する道を示したものといえる。

### 3. オープンスペース：公私の区別から解放された空間？

スペイン人哲学者であるオルテガ・イ・ガセットは、「人は家の中にいるために家をつくる。そして、人は家から出るために、同じように家から出てきた人たちと会うために都市をつくる」(『傍観者』「はげまし：ペペ・トゥデーラ、家郷(メスタ)にかえる」1925年)と述べている。つまり「公共空間は住宅の根が空間ではなく、都市のポジ空間」(Garcia Espuche, 1999)であり、公共空間なくして都市はない。

オルテガ・イ・ガセットはさらに「ラテン系都市を生み出したものは、家族でも、交易でも、防衛でもなく、単に他人と語りたいたいという欲求だったとあっていい」と言っているが、公共空間とは、「コミュニティの中心になる和気藹々とした空間などというものではない。他者のいる空間ということである。自分とは異なるが、自分と同じ意味を持つ他人のいる空間」(鈴木、2003)である。またルフェーブルは「異なった事物が相ついで生まれ、はなればなれになることはないが、差異に応じて存在する状況」(ルフェーブル、1974)が都市的状況であるという。つまり、多様な人びとが関係を持たざるをえない状況にあることで、ときには紛争で傷つけ合い、ときには公共空間が創造の源泉となって都市の発展を促してきた。都市規模が拡大した今日、都市の公共空間は、議会制民主主義などの諸制度や社会経済活動のメタ空間へ広がっているが、それを直感的にわかりやすく体現しているが今でも歴史的な市街地のフィジカルな公共空間だといっている。

欧州都市史研究の第一人者L. ベネヴォロが、中世都市の定常的な発展を支えた条件の第1に、「通りや広場など人間的な公共空間の存在」を挙げているように、**分極化や社会的排除など現代の複雑な社会問題に対しても、解決できるとしたならそれは公共空間が真価を発揮するときであるという、公共空間への強い信頼が欧州市民社会の根底にある。**

このような公共空間に対する揺るぎない信頼が、ボイガス氏はじめ今回のヒアリングの随所に垣間見られ、それを基盤に、欧州では公共空間整備による都市再生が支持され、創造都市論が提唱され、一定程度の成果を上げていることが実感できた。

アーレントもまた、「都市にとって重要なのは、隠されたまま公的な重要性をもたない私的領域の内部ではなく、その外面に現われるのである」と述べている。彼女は、ギリシアのポリスを念頭に、塀などの構造物がフィジカルに隔てるのと同様に、法が公的領域を私的領域から区別しているとの認識を示している。ところが、近代以降、法が私的財産の保護に変質してしまったことを批判し、「公的領域にとって重要なのは、私的な実業家の多かれ少なかれ企業的な精神ではない。むしろ、重要なのは、家の周りの垣と市民の庭園である」といっている。

都市ができる、都市をつくる、都市化する、ということは、今回ヒアリングしたJ. エステバンの著作によると「空間を、私的なるものと公的なるものに区別すること」と定義されている (Esteban, 1980)。都市化していない空間は、土地所有の観点では私有地がほとんどだが空間的には私的なるものと公的なるものに未分化な状態で曖昧である。他方、都市においては、①空間的連続性をそなえた公共空間で、都市空間のうちの空(ヴォイド)と②区画された空間で、都市空間のうちの稠密(マッス)に明快に区別される。

つまり、**都市化するとは、公私の空間的境界を固めることによって、表裏一体のヴォイドとマッスを同時に創出することになる。**空地と建築の関係について、『空地の思想』において大谷幸夫も、「建築をつくることによって空地が食いつぶされる」対立的な関係にあるという見方とは異なり、ギリシアのアゴラが固まってくるプロセスから「建築をつくることによって、空地が作りだされたり安定する」相補的な関係があることに気づいている。建築が空地を象することで、ただの空地に価値が生まれるという考え方である。であるとするなら、建物が撤去されていわゆる空閑地が増える地方都市中心市街地の現状は、単純にマッスが減ってヴォイドが増えたとはいえない。むしろ、区別が劣化することで、マッスのみならず都市的に価値のあるヴォイドも同時に失っていることになろう。

アーレントの言葉を借りるなら「法とは、もともとこの境界線のことであった。そしてそれは、古代においては、依然として実際に一つの空間、つまり、私的なるものと公的な

るものとの間にある一種の無人地帯であって、その両方の領域を守り、保護し、同時に双方を互いに分け隔てていた」という思想が、とくにラテン文化圏の都市計画法制の基盤として今日まで続いている。

J. エステバンは、公共空間整備による都市再生実現に尽力してきたバルセロナ市の元都市計画担当行政官であるが、彼は、今回日本側が用意した「人口減少下の地方都市中心市街地において増える空閑地に新たな価値を見出し利活用することでにぎわいを取り戻すことはできないか」という問題設定に対して、「現在の日本で空閑地が発生している状況と、バルセロナで公共空間を整備していった文脈とは全く違う。バルセロナは過密で、開発圧力が強かった。だから公共空間に介入する意味があった。でも、人口減少下で、空閑地がでている状況では・・・。」ととても戸惑ったようすであった。

また、FOCIVESA の方も、「お話のあった日本の都市問題は、私たちが取り組んできた公共空間整備とは異なり、私有の空き建物や空き地の維持管理の問題。そのような問題がバルセロナの旧市街でも経済危機で再開発が頓挫したところなどないわけではないが、継続的な勧告で対処してきている。私的空間の暫定利用を提案することもあるが、それに関しては、サラゴサ市のほうが菜園への利活用を含めチャレンジングな対策を取っている。」と指摘された。

要するに、「都市化＝公私の空間的区別を固める」という前提に立てば、バルセロナが公共空間整備による都市再生に着手したときの状況は、公的空間にゴミや私物が散乱し、私物である車の駐車場代わりなり、公的空間が誰にでもいつでも開かれている場ではなくなることで、公私の区別が劣化していた。また、増加する人口を「収容」するために建設された劣悪な郊外住宅地は、人口密度は高かったが「都市化＝公私の空間的区別を固めること」はされていなかった。だから、公共空間整備が都市再生のカギとなりえた。

欧州都市理念に立脚するなら、**今日わが国の中心市街地の空閑地問題は、都市空間内の問題として解決しようとするかぎり、考えられるのは「私的空間の暫定利用」であって公共空間整備とは次元が全く異なる**ことを思い知らされた。

#### 4. 中心部の空閑地を地域的スケールで俯瞰することの重要性

J. エステバン氏は、日本の空閑地問題の説明を聞いてまず、「このような都市で郊外での新規開発は行われているのか」と質問された。住宅地の郊外化が依然として進んでいる事実を知るや、「早急に、なによりも優先すべきことはさらなる郊外化を許さないこと」と毅然と進言してくれた。いくら魅力的な空閑地の利活用が提案されても、郊外化に歯止めをかけることに失敗すれば、空閑地対策は効果が見込めない。

J. エステバン氏は、民主化当初から 2004 年まで中道左派政権 PSC の市都市計画局でいわゆるバルセロナモデルを支えた後、州の政権政党が地域政党 CiU から市と同じ PSC に民主化以降初めて交代し元バルセロナ市長が州知事になったのを機に、州の地域整備計画担当に抜擢され異動した。以後、彼は、一都市スケールで成功したバルセロナモデルと噛み合う上位の地域的スケールの計画体系を構築することに全力を注いだ（岡部、2012）。

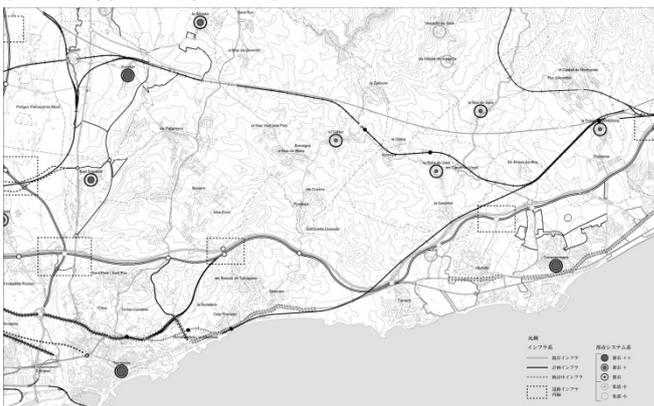
2011 年、CiU が州政権に返り咲くまでの 6 年足らずの間に、他局との州内調整とすべての市町村との調整を終えて州土全 7 地域の地域部分計画 PTP 承認を成し遂げた。地理学者で政治家 O. ネッロの、カタルニア州土を、中小都市がネットワークするひとつの都市システムととらえる発想 (Nel-lo, 2001) を前提として、PTP は、土地利用、都市システム、インフラの 3 つの系から成り立っている。このうち、土地利用の系では、先述した「公私

の空間的区別が固定されている」か否かによって、都市的空間か都市化されていない空間かに地図を塗り分けている。そして後者を「オープンスペースの系」と呼んでいる。公私に区画されていない空間であることから、公私区画に対してオープンな系であると解釈できよう。都市化されていない（オープン）空間系には、グレードの違う複数の自然保全地域と戦略的に利用可能な空間がある。開発行為を規制できる法定マスタープランは市町村が作成したものだが、州はPTPを盾に、都市化されていない空間系のうち戦略的に利用可能と定めたエリア以外を開発するような市町村マスタープランを承認せず話し合いによる調整ができるようになった。他方、都市空間系では、「歴史核市街地とその延長」と「単用途エリア」に分け、前者に絶対的な優位性を与えている。すなわち、**機能別ゾーニングが導入される以前の市街地を守り、機能別ゾーニングによりできた住宅地や工業団地などは再編をいとわないスタンスである。**



タラゴナ郡 PTP 土地利用の系のうち人工系のみを図

さらに、都市システムの系においては、規模を問わずモータリゼーション以前に形成された中小都市および集落をすべて、都市システム（都市間ネットワーク）の結節点と位置付けている。**カタルニア都市システム全体を守っていくためには、システムの結節点となるモータリゼーション以前に形成された都市の中心市街地や集落核が劣化せずに保たれていることが最重要**とされている。また、規模の大きい隣接都市の市街地に吸収された近代以前の都市や集落の核も守っていくべきものとして地図上に特記されている。



タラゴナ郡 PTP 都市システムの系とインフラの系を図

わが国地方都市中心市街地の場合、空閑地が過度に依存していた特定産業の撤退など人口流出による社会減ではなく自然減で、同時代的にどこの都市でも起こっており、しかも、同時多発的に多数の区画で維持管理が放棄される事態にあつては、もはや都市空間内では活路が見いだせないのかもしれない。つまり、都市化の逆プロセスで、**一度は公私の空間的区別を固めたものを「再度公私の未分化な状態（カタルニア州 PTP におけるオープンスペース）に戻し、都市的空間から外す」未曾有のチャレンジ**が求められているのではないかと考えさせられた。

カタルニア州の人口は、微増路線にある。地域整備計画体系が構想された 1995 年当初見込みより、自然減・社会増で、結果的に当初見込み水準で推移しており、特段の人口減少対策を講じているわけではない。しかし、産業化にともない人口が急増する時期以前の都市システムを基軸に、当時からある市街地核に優位性を与える地域整備計画を枠組みとして持っており、近代以降の人口急増急減を超越して普遍的な地域の空間像を基調とした地域整備計画をすでに作成している。やがて不可避であろう人口減少局面にあつても、都市化していない（オープン）空間を開発する半面中心部が劣化していくにまかせる事態を回避し、都市システムの結節点となる都市核や集落核の中心市街地を維持する下地ができているといえよう。

わが国においても、遅ればせながら、近代主義的な経済開発計画から脱皮して、それ以前から連綿と続く普遍的な地域の空間像に立脚した都市システムを骨格とする地域整備計画を広域計画で実現し、市町村間の空間開発調整のプラットフォームとして整えることが急務であると思われる。

J. エステバン氏から PTP に託した行政プランナーとしての熱い使命感に接し、わが国においても、複数都市をカバーする**地域的スケールで俯瞰できる計画に基づいて、都市化していない空間が原則として手を付けられることなく守られ、中心市街地核が都市システムの結節点として維持すべきものと位置付けられていれば、中心市街地の空閑地に対する地域の知恵を活かした利活用は自ずと進む**という確信を強くした。逆に、地域的スケールで俯瞰した計画に中心市街地維持の優位性が担保されていなければ、いかなる空閑地利活用の妙案も効果は上がるまい。

#### 参考資料

- CCCB ed (1999) *La reconquista de Europa 1980-1999 - Espacio público urbano*, Barcelona.
- EC/ European Commission, Environment (2004) *Reclaiming city streets for people — Chaos or quality of life?*, Luxembourg.
- Esteban, J. (1998/1st:1980) *Elementos de Ordenación Urbana*, Barcelona: UPC.
- Garcia Espuche, A. (1999) *La reconquista de Europa —¿Por qué el espacio público?* In CCCB ed: 8-35.
- Nel-lo, O. (2001) *Ciutat de ciutats, Reflexions sobre el procés d'urbanització a Catalunya*, Barcelona: Editorial Empúries.
- アレント, H. (1958) 志水速雄 訳 (1994, 1973) 『人間の条件』ちくま学芸文庫
- ゲール, ヤン (2010) 北原理雄 訳 (2011) 『建物のあいだのアクティビティ』SD 選書
- ルフェーヴル, H. (1970) 今井成美 訳 (1974) 『都市革命』晶文社
- 大谷幸夫 (1979) 『空地の思想』北斗出版
- 岡部明子 (2003) 「公共空間を人の手に取り戻す—欧州都市再生の原点」 宇沢弘文・薄井充裕・前田正尚 編著 (2003) 『都市のルネッサンスを求めて、社会的共通資本としての』

都市 1』東京大学出版会：11-38 頁

岡部明子(2005)「都市を生きし続ける力」間宮陽介・植田和弘・神野直彦・西村幸夫編 (2005)

『都市の再生を考える 1 - 都市とは何か』岩波書店：155-185 頁

岡部明子 (2010) 『バルセロナ 地中海都市の歴史と文化』中公新書

岡部明子 (2012) 「スペイン・カタルニア州土部分計画に関する考察——「地域空間システムを継承する計画思想」の萌芽ととらえて」日本建築学会『総合論文誌』n10、84-88 頁

鈴木博之 (2003) 『都市のかなしみ 建築百年のかたち』中央公論新社

オープンスペースの実態把握と利活用に関する調査  
 ～三大都市圏を対象として～  
 海外事例調査（欧州）アドバイザーレポートその2

岡部明子（千葉大学）

### 1. 2012年2月都市フォーラムの意義

EC/EU レベルの地域政策は、それぞれ国家戦略を持つ主権国家を束ねた欧州をマネジメントすることに苦悩してきた。権限は各国に握られたまま権限なくして、EUの優先課題に対して実効性のある政策を打ち出すことが期待されてきた。

そこで、大局的には、各国内での分権化を促し、地域政府や市町村の権限を充実させる一方、EUの執行機関である欧州委員会地域政策総局は、国を中抜きにして、地域や地方と協働し政策の実効性を上げることを指向してきた。他方、歴史的に国と利害対立の深い地域や地方は、このようなEC/EUの動きを歓迎し、戦略的に利用してきた。

しかし、現実には、EU地域政策向け予算の9割方は加盟各国に再配分され、EUと地域・地方の間に直接的な強い結びつきがあるとはいいがたい。2012年2月16日にブリュッセルのEU本部で開催された都市フォーラム Urban Forum は、**欧州委員会地域政策総局と加盟国内の市町村が一堂に会して議論する貴重な機会**である。私たちにとっては、本調査で、同フォーラムの傍聴が叶い、現実のEUの都市の関係を肌で感じるよい機会となった。

### 2. 2014年以降のEU政策と都市：統合の場としての都市

2012年2月都市フォーラムには、市町村、複数の欧州市町村ネットワーク組織および欧州委地域政策総局から400名ほどが参加し、うち12都市からは市長が列席した。2014-2020年予算年度に対応する結束政策 cohesion policy において、「都市を対象とした政策がどうなるか」について、欧州委地域政策総局担当のハーン委員（大臣）官らをはじめ担当官から提案概要説明があり、市長らを交えて討論するというものだった。

EU予算は、6-7年を単予算期として運営されており、予算期の切り替わる2年ほど前から次予算期をめぐる調整が活発化してくる。現在は、EU全体では『2020戦略』が決定され、これを受けて各総局が次予算期の政策枠組みを提案した段階にある。『2020戦略』の優先課題を示すキーワードは、「スマート、持続可能な、包摂的な成長」である。

冒頭で、ハーン委員は、「**2020戦略を実現するために都市の役割は高まる**」と力強く訴えた。イノベーションによるスマートな経済成長を実現しつつ、環境的には持続可能で、社会的排除を克服する欧州に近づくには、経済・環境・社会を統合した政策手段が求められ、それを実践しうるのは域内7割近くの人が暮らす都市部であるという考え方である。

この目的のために、次予算期の枠組みのカギとして提案されているのが、次の3点である。

#### 1) ITI Integrated Territorial Investment

欧州地域開発基金 ERDF の5%を、「**統合的で持続可能な都市開発プログラム**」に振り向けることを各国に義務付ける。

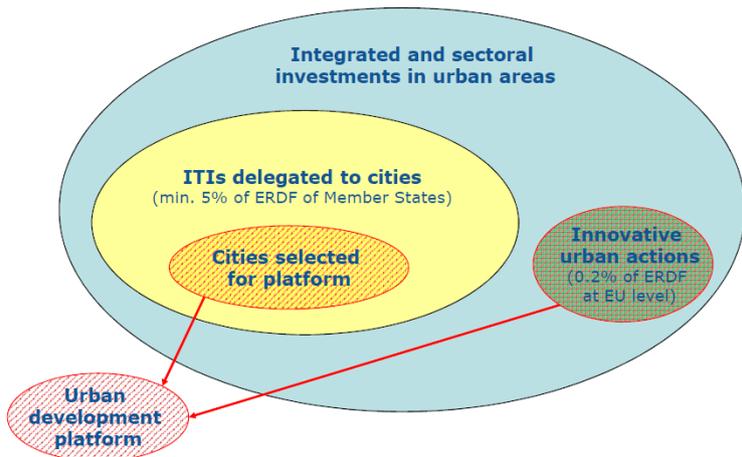
#### 2) Urban Innovative Actions

ERDF の0.2%を、「**都市対象の先進的な取組み**」のために確保すること

#### 3) Urban Development Platform

「**都市開発プラットフォーム**」を創設する。1) プログラムの対象となった全都市から、欧州委員会を選別した300都市と2) 先進的取組みの全対象都市が構成メンバーとなる。

5%, 0.2%, 300 都市という 3 つのキーナンバーが提示された。



おおむね、上述 3 つの点に対応するかたちで、パネルセッションが行われたが、登壇した市長らは冒頭で自都市の宣伝と優先課題を主張するに終始した。市長クラスは、当然ながら、1990 年代以降、幾度も修正を重ね複雑になる一方の地域開発基金のしくみを具体的に理解していないために、討議の段階でも、2014 年以降の枠組み変更の提案に対しての具体的な意見に踏み込むものにはならなかった。総じて、「都市向け予算をもっと増やすべき」「**予算執行をもっとシンプルに**」「欧州委員会で用途を限定するなど色をつけずに地方自治体がフレキシブルに予算を使えたほうがより効果的な政策が可能になる」といった地方自治体の首長としての主張にとどまった。

とはいえ、このように、国境を越えて 10 人以上の市長が顔をそろえ、共通の都市政策について欧州委員会の担当官とオープンに話し合う場を実現させていること自体、都市ネットワーク空間として欧州をとらえ、それをマネジメントしていこうとする EU の挑戦を体現していると感じた。その場に、国の関係担当者が全くいないことも見逃してはならない。

### 3. 5%, 0.2%, 300 都市は何を意味するか

2014-2020 年予算期向けに提案された結束政策は、以前よりも都市の役割を重視したことになるのだろうか。

そもそも EU 総予算の規模は、1993 年マーストリヒト条約発効で EC から EU に移行して以降、EU 総 GDP の 1.1-1.3% を占めてきた。(加盟国が増えるにしたがって、予算規模は拡大してきた。) そのうちの約半分が農業政策で、約 1/3 が構造政策あるいは結束政策が占め、2007-2013 年予算期現在、年間 500 億ユーロ規模の予算である。1993 年から 2006 年までは、うち 9 割を加盟国に再配分し地域間不均衡を是正するために用いられ、残り 1 割が共同体主導枠 (EU 政策目的により用途を決められる分) であった。2007 年以降、加盟国主導枠が表向きは消え、政策目的別に再編されたものの実質的には大きく変わっていないといっている。

加盟国主導枠は、経済水準の低い地域の、交通インフラ整備などハードの従来型国土整備にその大半が充てられてきた。共同体主導枠には、テーマ別のプログラムがあり、1993-2006 年までの 2 予算期の間、そのうちのひとつに URBAN (年間 1 億ユーロ規模) が存在した。またさらに、共同体主導枠のうちの 1 割程度を先進的取組みに割り当てるしくみがあり、1989-1999 年までの 2 予算期にまたがって、都市パイロット事業 UPP (年間 1000

万ユーロ規模)があった。URBANとUPPを合わせると、およそERDFを主とする構造政策予算の0.3%程度を占めてきた。2007年以降、実験的なプログラムの使命は終わったとして、主流(かつての加盟国主導)の予算枠において、「都市地域」を設ける方向で発展的に解消している。

今回示された第2のポイントの「**ERDF0.2%を都市対象の先進的取組みに充てる**」という方針は、ほぼ**かつてのURBANとUPPに相当する規模**である。ただし、内容的には、ターゲットエリアを限定して疲弊地区を統合的アプローチで再生するものが主流だったのに対して、次予算期に導入が提案されているものは、経済成長に資するものや都市部と農村部を統合的にとらえたものやガバナンスについての先進的な取組みまで視野に入っているようである。

他方、2007年以降、**主流に「都市地域」が設けられたことで、少なくともERDFの3%、見方によっては6%が都市向けプログラムに充てられた**。これに対応するのが、2014-2020年予算期に提案されている**ERDFの5%枠**である。ただし、2020戦略優先課題別の異なったプログラムで得た予算を都市において統合的に運用する実行計画を作成することが新たに求められる。EUの政策理念からすれば、「**優先課題別の政策手段を統合する場としての都市**」を予算スキームに落とすとこのようなくみになるのは納得できる。しかし、都市政策の現場では、EU予算単独で行っている事業はほとんどない。実際には、自都市の戦略に沿って、EU・国・州・県などの異なった予算を複雑に組み合わせて運営しており、ただでさえ複雑なのに、さらに複数EUプログラム間のみを統合した整合性のある計画をつくることになり、「シンプルで使い勝手のいい予算」を求める都市側にとっては逆行する改革となろう。

300都市という数字に関しては、加盟国あたり平均10都市強となる。2000年以降、主流に都市地域が組み込まれてから、都市向けプログラムの数は定かではないので、以前との比較は難しい。参考までに、共同体主導枠があったころは、1予算期でURBAN/UPPとして100-150都市が対象となっていた。

経験や情報共有のプラットフォームとして、先進的取組みURBACTが、2000-2006年予算期の中途で導入され、2007-2013年予算期まで生き延びた唯一の都市を対象としたプログラムである。2014年以降新設を提案されている「**都市開発プラットフォーム**」は、URBAN/UPPとは直接関係なく運営されてきた**URBACTの経験を、新たな都市向け枠組みにおいて、主流5%と先進的0.2%のプログラムを統合する大きなプラットフォームとして編入**するかたちになっている。

#### 4. 欧州都市システムの結節点としての都市の維持

EUは、都市に戦略的な役割を期待している。その背景には、グローバル化や脱工業化を直視して、**従来型のテリトリー(領土・国土)を基盤とした経済開発・国土整備から、欧州を都市ネットワーク空間ととらえてマネジメントしていこうとする**、大きなシフトがある。

欧州委地域政策総局は、2014-2020年予算期に都市にフォーカスした政策提案の土壌づくりとして、地域政策総局の政策の経緯を都市の文脈で再整理するとともに、他総局の都市に関連する政策を横断的・総合的に把握する報告書を複数整えてきた。都市フォーラム傍聴に先立って、欧州委地域政策総局都市担当チーム(チーム長:ピスコルツ氏)へ行ったヒアリングでは、それらに関する多角的な情報を得ることができた。

その集大成といえるのが、『明日の都市 (Cities of Tomorrow)』である。欧州で共有されている「都市への信頼 (都市が創造の源泉であり、多様な主体の参画により課題を解決できる場である、など)」に立脚して、今日都市に迫る「脅威」を認め、それらを「ポジティブな挑戦」に転換していく道筋を示している。欧州都市ネットワーク空間の質を持続するために、その結節点となる「**活気のある中小都市** thriving and dynamic small and medium-sized cities」の重要性を指摘し、カギのなる物理的な空間として「**魅力的で開かれた公共空間** attractive open public spaces」を挙げている。他方、これらを脅かす傾向として、欧州で進行の一途にある都市のスプロールに警鐘をならし、気候変動適応面からも透水性のない都市的土地被覆 (soil sealing) の拡大抑制の大切さを指摘している。

しのびよる高齢化・人口減少への言及も、次第に増えてきているが、まだわが国のようにまったなしの優先課題には浮上していない。東から西への人口移動にともない、社会減に主に起因する東側都市の空き家・空地の発生に 대응する対策には、わが国地方都市中心市街地の空閑地利活用への具体的なヒントもあろう。しかし、より本質的には、国土を都市ネットワーク空間としてとらえ、それを持続可能にマネジメントしていく発想に立って、**スプロールすなわち土地の「使い捨て」を極小化**し、ネットワークの結節点としての多様で活気のある中小都市を大切にす大きな枠組みこそが、わが国より緩やかではあるが高齢化と人口減少の深刻化する欧州にとってそのダメージを緩和することになると考えさせられた。このような**大きな枠組みの転換が、中小都市でも、それぞれに個性のある魅力的で開かれた公共空間を自ずと中心部に維持することにつながっている**——本調査の最大の収穫であった。

#### 参考資料

- 岡部明子 (2003b) 『サステイナブルシティ、EU の地域・環境戦略』 学芸出版社  
菅昌徹治 (2010) 「海外まちづくり事情：EU の都市政策～20 年の歩みと展望～」『区画整理』 58-65 頁  
EC/ European Commission, Regional Policy (2011) *Cities of Tomorrow: Challenges, visions, ways forward.*